



TITLE:

京都マンション白書 - マンション と地域社会 -

AUTHOR(S):

岡田, 知弘; 京都大学経済学部岡田ゼミナール

CITATION:

岡田, 知弘 ...[et al]. 京都マンション白書 - マンションと地域社会 -. 2002:
1-119

ISSUE DATE:

2002-07

URL:

<http://hdl.handle.net/2433/8962>

RIGHT:

京都マンション白書

—マンションと地域社会—

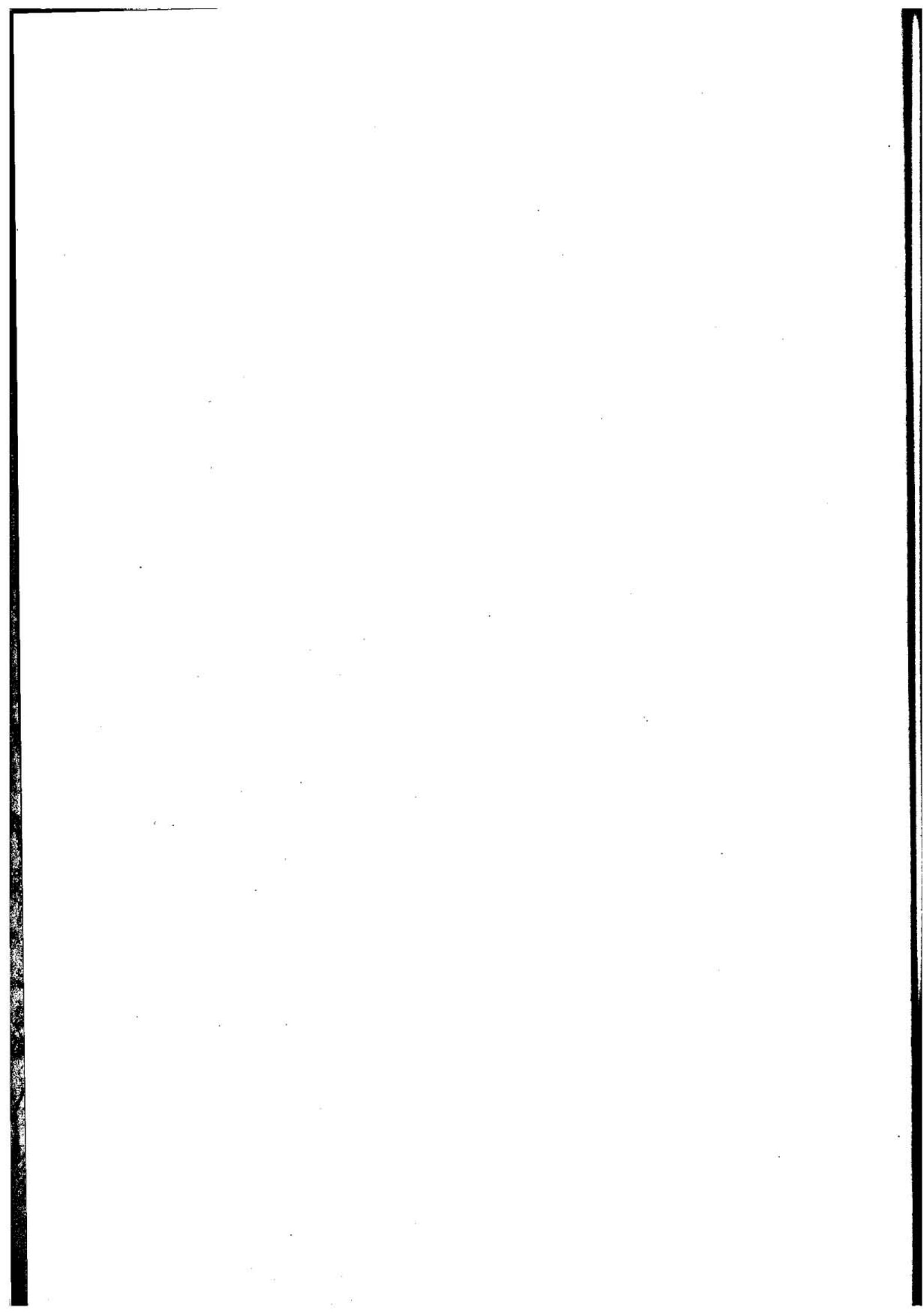
2001年度

京都大学経済学部

岡田ゼミナール

目 次

序	1
I 人口の都心回帰と「マンション問題」	
1節 都市・住宅・マンションをめぐる歴史的経過	3
2節 変わりつづける古都	9
3節 「マンション問題」考	15
II 課題多き都心・苦悩する都心	
1節 職住共存地区	18
2節 土地利用の分析	23
3節 マンション供給の現状	27
4節 建造物としてのマンション	32
5節 マンションをとりまくコミュニティ	42
6節 行政の取り組み	50
7節 住民アンケート	55
III 学生のまち左京 ～考えない学生・悩む住民～	
1節 左京区の概要	64
2節 左京区の住民の特徴とマンション問題	68
3節 地域住民から見たマンション問題	74
4節 学生から見たマンション問題	81
5節 左京区におけるよりよい住環境モデルの提案	88
IV ベッドタウン化する山科・醍醐	
1節 山科・醍醐地区を取り上げた理由	92
2節 山科・醍醐地区の現況	95
3節 山科・醍醐地区の今後の展望	107
おわりに	112
参考文献一覧	114
執筆分担&編集後記	116



序

1990年代後半から、日本では人口の都心回帰が目立つようになった。地価高騰と地上げの横行によって都心部からの人口流出が目立ったバブル期とは全く逆の動きが出現したのである。これは、バブル崩壊後の地価の大幅下落に加え、都心部において低価格のマンションが次々と建築、販売されるようになったためである。この結果、都心に大人や子供が戻り、バブル崩壊後に統合された小学校の児童数や、「デバ地下」の食品売場で買い物をする近隣住民が増えてきており、都心部の再生に寄与しているといわれる。

とはいえ、マンション建設による人口の都心回帰は、様々な問題を表面化させている。とりわけ歴史的都市京都においては、バブル期以降から高層建築物による景観破壊が問題となってきた。その典型が、都心に位置する著名な老舗高級旅館とその近隣に建設されたマンションとの紛争である。マスコミは、これを「マンション問題」として大きく報道し、世の耳目をひいた。また、マンションが建設されることによって、日照や眺望が阻害される地域では、近隣の戸建て住民からの反発が目立つ。さらに、既存のマンションに隣接して新たなマンションが建設されることに対して、「先住民」のマンション住民が、プライバシーの侵害や資産価値の目減り、眺望・日照の悪化、風害や電波障害を理由に反発し、マンション間紛争が見られることもしばしばである。さらに、入居したマンションの施設・設備の内容からはじまり、日常的なメンテナンス、プライバシーや安全の保護、管理組合の活動や人間関係、さらには将来的な補修・改修体制にいたるまで、マンション住民に固有な問題として様々な不安や不満がうずまいている。

加えて、このような構築物としてのマンションが直接生み出す外形的な問題やマンション内の問題とは別に、マンション完成後の新住民の増加・構成変化が地域社会に与える影響も無視できないものがある。そもそもマンション居住者のなかでの「近所づきあい」は、戸建て住宅地区と比べて淡泊であるといわれている。加えて、人口が希薄になり高齢化が進行した都心部においては、旧住民とマンション住民との間での生活様

式の違いが、地域のコミュニティ活動に対して少なからぬ影響を与えている。このことは都心部に限らず、大型マンションが林立する近郊地域や、学生マンションが閑静な住宅街に建てられていった文教地域において、同様に指摘されている問題でもある。

これらの地域では、マンション建設に反対か賛成かという二者択一的な一般的な議論ではなく、マンション住民と戸建て住民とが、互いに協力しながらどのように地域コミュニティを構築するかという点が、むしろ緊急を要する政策的課題になりつつある。

そこで2001年度の学生ゼミナールでは、近年急速に注目されつつあるマンションと地域社会との関係を、主として京都を研究対象にして調査研究することにした。京都もまた、他の大都市と同じように、90年代後半から都心部や郊外部でのマンション建設が行われ、長期的に減少傾向にあった都心部の人口が増加に転じつつある。しかも、歴史的都市特有の「マンション問題」が現出するなかで、マンション建設に対する法的規制を求める声が高まるとともに、すでにマンションが建てられた地域では行政が仲介して戸建て住民とマンション住民との間で、まちづくりのとりくみが行われつつある。

調査をはじめににあたって、まず京都市役所でマンション問題を担当しておられる都市計画局都市企画部都市づくり推進課の高木勝英さんに、京都市におけるマンション建設の現状と問題点、市の政策やとりくみについて、詳しいレクチャをしていただいた。また、その後の調査においても、折に触れて、高木さんに助言やアドバイスをお願いした。夏季休暇を利用した恒例の合宿調査は、名古屋市で実施した。同じく大都市でありながら、戦災によって古い町並がほとんど残っていない都市において、マンションがどのような存在であり、いかなる問題を生じさせ、行政がどのように対応しているかを、京都と対比しながら知るためである。調査にあたっては、名古屋市の外郭団体である名古屋都市センター調査課の藤井由佳さんから全面的なご協力をいただいた。名古屋の都市形成、都市計画の歴史からはじまり、都心部、郊外地、文教地域の実地

調査に至るまで、都市センターや名古屋市都市計画局の皆さんから多大なご教示を得、その後の京都調査の土台をつくりだすことができた。

秋からの京都調査は、①都心部、②文教地域（左京区）、③郊外地（山科・醍醐地区）の3グループに分かれて行い、区役所をはじめとする主要機関からのヒアリングに加え、マンション住民及び戸建て住民、さらに学生に対するアンケートも実施し、京都におけるマンション問題の実相に迫るよう心がけた。その成果が、本調査報告書である。

報告書は、大きく4章から構成されている。I章では、近年の京都における人口の都心回帰とマンション問題の展開について、全国的動向と比較しながら総論的に述べている。つづくII章からIV章では、それぞれ都心部、文教地区（左京区）、郊外地（山科・醍醐地区）を対象に、当該地域におけるマンション問題の諸相を各種調査結果の分析を通して明らかにしている。また、可能な限りで、あるべき住環境モデルを提示するよう試みた。

以上のような京都のマンション事情をめぐる社会科学分野からの調査は、おそらく本書がはじめてのことであると思う。そこで本書の題名も『京都マンション白書—マンションと地域社会—』と名づけてみた。本書が、都市社会におけるマンション問題の解決や、まちづくりをすすめていくうえで、何がしかの参考になれば幸いである。

もっとも、マンションと地域社会との関係をとらえる社会科学的な分析枠組みは専門的な研究者のなかでも確立しておらず、調査やその結果のとりまとめにあたっては次から次へと難題が出てきて、私も含めて悪戦苦闘を重ねることになった。したがって、本書の内容については、事実の誤認や見落としなど、少なからぬ問題が残されているように思う。大小に関わらず、忌憚のないご批判をいただければと思う。

報告書は、例年同様、すべてのゼミ生が執筆した。執筆時期が、就職活動と重なったことにより、原稿がなかなか揃わず、出版時期が当初の予定に比べて大幅にずれ込んでしまった。とはいえ、神経をつかう最終段階の編集作業を担当した孫戈君と清水洋昭君の奮闘のおかげで、ようやく出版にこぎつけたことをゼミ生とともに心から喜ぶたい。

最後になったが、本調査は、先述の高木さんや藤井さんをはじめとする京都市及び名古屋市の関係機関のスタッフのみなさん、さらにヒアリング調査やアンケート調査に快く応えていただいた住民の皆さんのご協力なしには、最後までやりとげることができなかった。調査に協力していただいたすべての方々に、この場を借りて、あらためて深く感謝したい。

2002年7月
京都大学大学院経済学研究科
教授 岡田 知弘

I 人口の都心回帰と「マンション問題」

ここではまず1節において、近年、大都市部において「マンション問題」が生じるにいたった歴史的背景およびそれに関連する立法・行政政策の推移について、住宅・マンション事情を中心に概観する。次に2節において、京都における都市・住宅・マンションについての歴史的変遷について検討する。

最後に3節において、本報告書で「マンション問題」として着目すべき問題点について検討し、各論における3地域の詳細な調査報告についての視点を示したい。

1節 都市・住宅・マンションをめぐる歴史的経過

〔1〕 高度経済成長からバブル経済期における都市・住宅

明治期以来の日本における資本主義経済の発達は、「集積利益¹⁾」を求めた産業・資本の、東京・大阪・名古屋など大都市への集積をもたらした。これに伴って労働者を中心とする人口の地方農村から都市への流入が生じ、大都市への人口集中が進んだ。この傾向は、1960年代以降の高度経済成長期における産業構造の高度化により、一層顕著になる。

しかし、集積利益を求めての産業機能・人口の都市への集積が過剰に至ったため、逆に都市における「集積不利益」の問題が発生することになる。すなわち、公害の発生、住環境の悪化、交通事情の悪化による輸送費の増大、地価上昇による土地取得費の増加などである。都市における集積不利益は、都心部における人口の郊外への流出を促進することとなった。とりわけ都市で顕著に生じた地価の高騰は、高い地価負担能力を持つ企業による都心へのオフィス集中と、地価負担能力の低い都心部住民の郊外への流出に大きな影響を果たすことになったといえる。こうして都心部における就業者の「職」「住」の分離が進み、郊外人口の増大に伴って都心部人口の減少が生じた（ドーナツ化現象）。

一方で、ドーナツ化現象の進行は、都市内部における住宅事情に、都心部と郊外部それぞれの特異性を生

じさせた。すなわち都心部においては、中心部の周辺地域（インナーシティ）に、伝統産業や下請け産業などの都市型中小工場や商店街などに密着する形で、比較的スペースの狭い密集型住居（マンションや木造低層アパート）が混在する住工商混在型地域が数多く見られる。これに対し郊外部では、比較的低価な地価やニュータウン開発などを背景として、一戸建て住宅や比較的スペースの広いマンションなどが、数多く見られる。このことは、都市と地方・農村との相違に加えて都市内部における都心と郊外との相違をも作り出したといえるであろう。

このような都市の都心部から郊外部への人口流出は、1980年代後半から生じたバブル経済期に一層加速されることとなった。「円高ドル安」を企図してなされた1985年のプラザ合意を受けて採られた低金利政策によって潤沢な余剰資本が生じたが、これを土地の投機に向けるという動きが、都心部における投機目的の地上げの横行、地価の更なる高騰にともなう相続税・固定資産税などの上昇を生み、都心部の人口流出による空洞化に拍車をかけたのである。

地価や株価などの異常ともいえる高騰を生んだバブル経済は、1990年代初頭に崩壊するが、これ以降日本経済は長期の不況に陥っていくことになる。

高度経済成長期以降の都市・住宅に関する立法・行政の政策は、1968年に制定された（新）都市計画法およびその関連法令（建築基準法・都市再開発法など）によって基礎づけられる²⁾。都市計画法の具体的内容は次項に譲るとして、ここではその大まかな基本原則および現在に至るまでの政策の推移について述べる。

1968年の都市計画法によって、①都市づくりの方針を決める「マスタープラン」と、②マスタープランに基づいて具体的に土地利用に制限を加える「ゾーニング制度」という二層の計画と、それを実現する開発建築の許認可制度が整備された。これに1980年の改正時に導入された、より小さなまち単位での細かい建築制限をかける「地区計画制度」を加えたものが、現在ま

で至る都市計画法の基本的な体系といえる。本法の制定によって、日本にはじめて近代的な都市計画のシステムが導入された。

しかし一方で、本法律は欧米における都市計画制度とは異なり、いわゆる「開発自由の原則」を採用し、開発・建築に対する規制は抑制的であるべきという基本原則にのっとっている。そのため、都市計画を強力にコントロールすることが困難になるという性質を有していたといえる。そのため、本法制定後の1970年代初頭の田中角栄首相（当時）による「日本列島改造」の時代における地価の高騰や都市における集積不利益の増大に、十分に対応することができなかった。その反省に立ち、1974年になされた国土利用計画法の制定と国土庁の設置や、1976年の建築基準法改正（日影規制の導入）、1980年地区計画制度（前述）の制定・都市再開発方針の義務付けなどがなされた。

1983年、中曽根首相（当時）はいわゆる「アーバン・ルネサンス」と呼ばれる都市改造計画を打ち出す³⁾。当時生じていた日米貿易摩擦を回避するための内需拡大や、行政国家現象による行政権の肥大に伴う財政難、あるいは2度のオイルショックや産業構造の変化による不況からの景気回復などの問題を、「規制緩和」と「民間活力の導入」によって乗り切ろうとしたのである。都市規制の緩和においても市街化調整区域の開発許可要件の緩和（1982年）や、地方自治体による宅地開発指導要綱に基づく行政指導の見直し（1983年）、建築物の容積率・高さなどについての建築基準法の緩和改正（1987年）などがなされた。このような規制緩和は大都市圏の都心部におけるオフィスビル需要を高め、バブル経済期の大都市における地価高騰の大きな要因となったといえよう。

バブル崩壊後における都市・住宅政策においても、不況時における景気刺激策の一環として規制緩和による需要創出をねらうという方針がとられているといえる。すなわち、木造3階建て共同住宅の建築可能地域の拡大（1992年）、住宅地下室の一定範囲における容積率算定の除外（1994年）、高層住居誘導地区の創設、共同住宅の共用部分の容積率算定の排除連担建築物設計制度⁴⁾（1997年）、建築確認・検査制度の民間委託（1998年）、商業地区内建築物の容積率算定の特例制度の導入（2000年）などである⁵⁾。

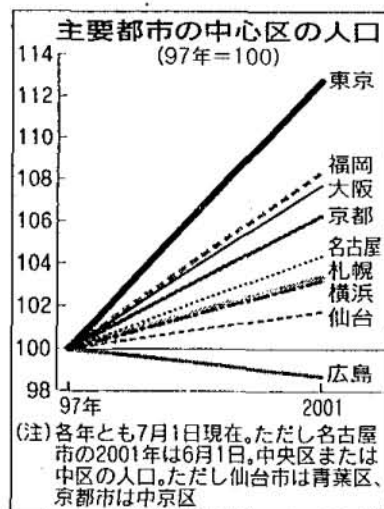
これらの一連の規制緩和政策によって、集積利益を求めまたは土地の高度利用を目的として、大都市の都心部における建築物の高層化が一層進んだと考えられる。

〔2〕 現在における都市・住宅・マンション

高度経済成長以降の日本における都市の人口動向は、ドーナツ化と都市の空洞化という言葉に代表されるように、都市、とりわけ都心部からの人口流出がその一般的傾向であったといえる。しかし近年、バブル崩壊後の長期不況、デフレーションの進行、一連の規制緩和政策などの諸要素により、従来の傾向に必ずしも沿わない現象が生じている。

図I-1-1は、1997年以降の主要都市中心区の、図I-1-2は、1987年以降の東京都都心三区（千代田・中央・港）における人口の推移であるが、これを見ると、減少の一途をたどっていた都心部人口が、再び増加していることがみて取れる。このことから近年、都市の中心部への人口回帰現象が生じていることがわ

図I-1-1 主要都市の中心区の人口

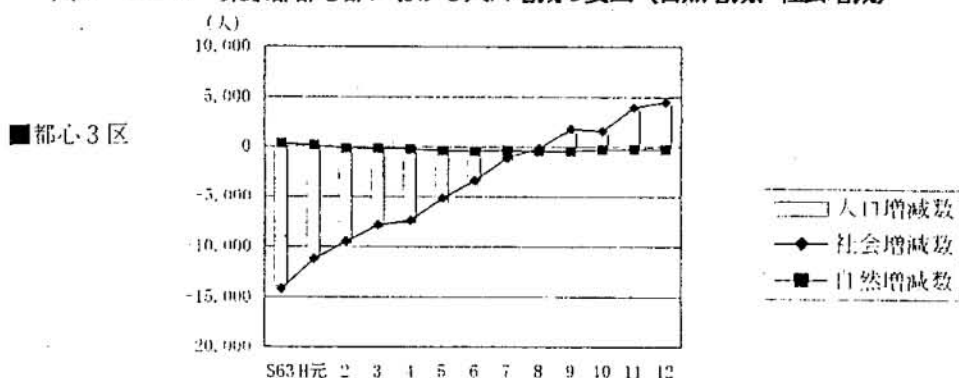


(資料)『日本経済新聞』2001年8月6日付

かる。

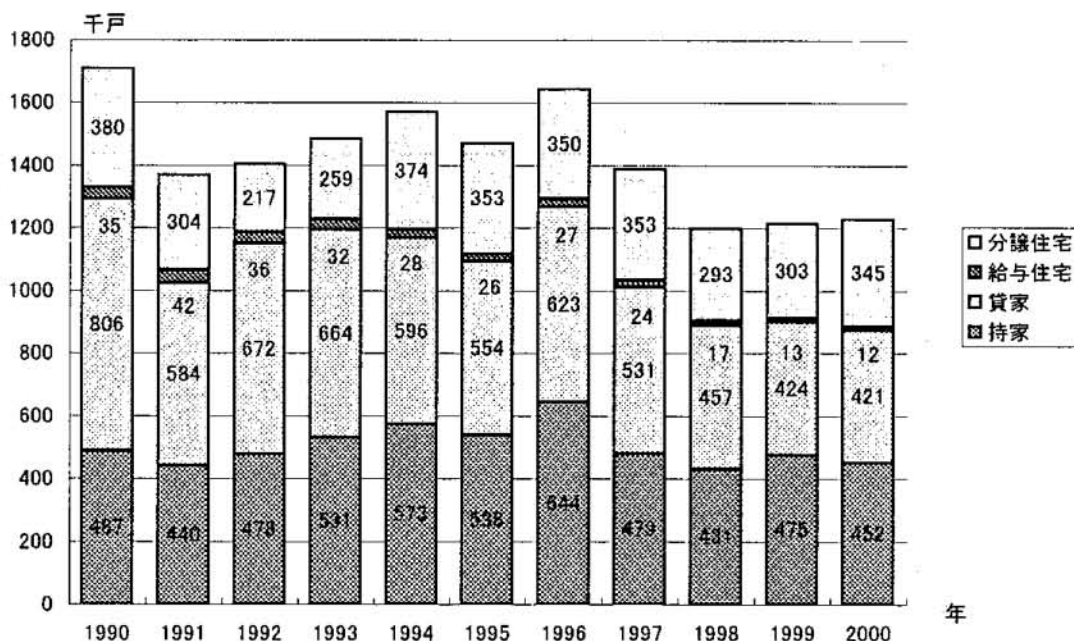
この現象の主要な原因の一つとして、分譲マンションを中心とした都市における住宅供給・需要が、ここ数年増加していることがあげられる。図I-1-3は、

図I-1-2 東京都都心部における人口増減の要因（自然増減、社会増減）



(資料) 国土交通省『土地白書』2001年版

図1-1-3 新設住宅（利用関係別）着工戸数の推移



注：利用関係については、次による。

持 家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの。

貸 家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。

給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

(資料) 同上

1990 年以降の全国の新設住宅着工戸数の推移である。これを見ると、1998 年から 2000 年にかけて戸数の増加が見られる。また図 I-1-4 は、全国の新規マンション発売戸数の推移であるが、ここでも 1998 年から 2000 年にかけて、首都圏や近畿圏など大都市を抱える地域において、その戸数の増加がみてとれる。

このように近年の大都市における住宅・マンションの需要・供給が増加した原因は、以下のようにさまざまなものが考えられる。

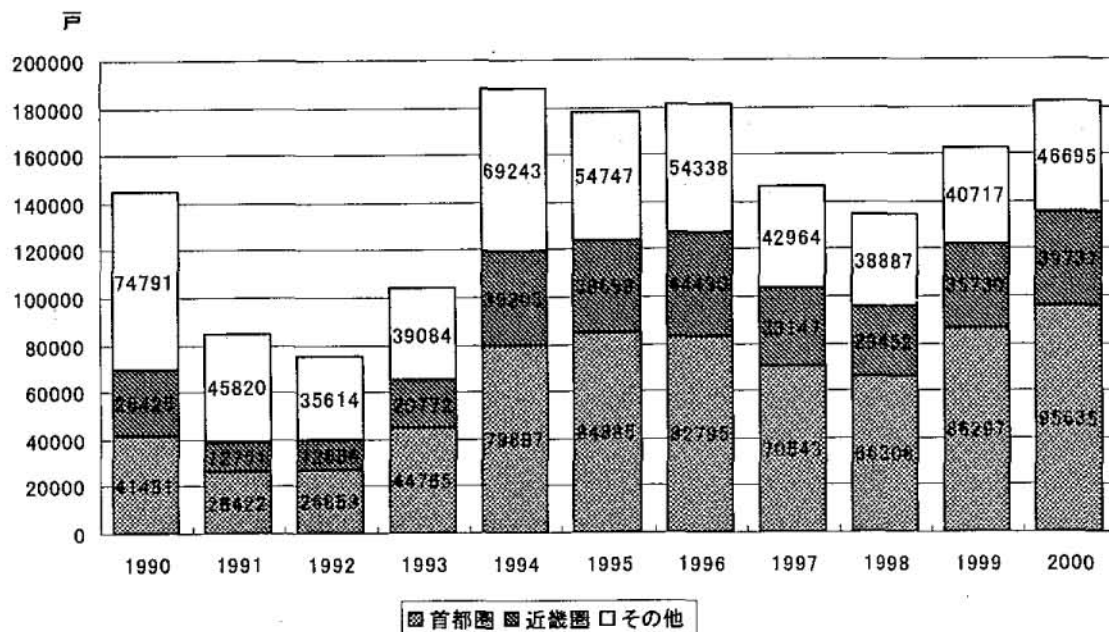
①地価の下落による住宅需要の増加 図 I-1-5 は、1983 年から 2000 年までの大都市圏住宅地における公示地価の推移である。これによれば、バブル絶頂期を

頂点としていずれの都市圏でも地価の下落が見られる。
地価の下落に伴って住宅購入価格もまた下落したこと

により、需要の増加が生じたものと思われる。

②建設敷地の供給増 バブル経済期における土地投機

図 I-1-4 全国マンション発売戸数の推移



注：1 リゾート物件を含む。

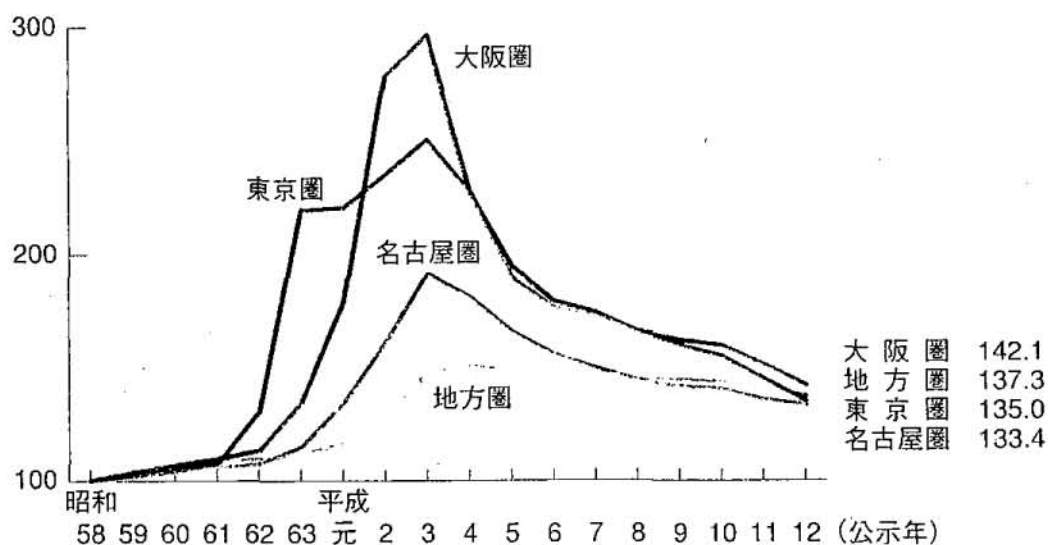
2 地域区分については、次による。首都圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

その他：首都圏、近畿圏以外の地域

(資料) 国土交通省『土地白書』2001年版

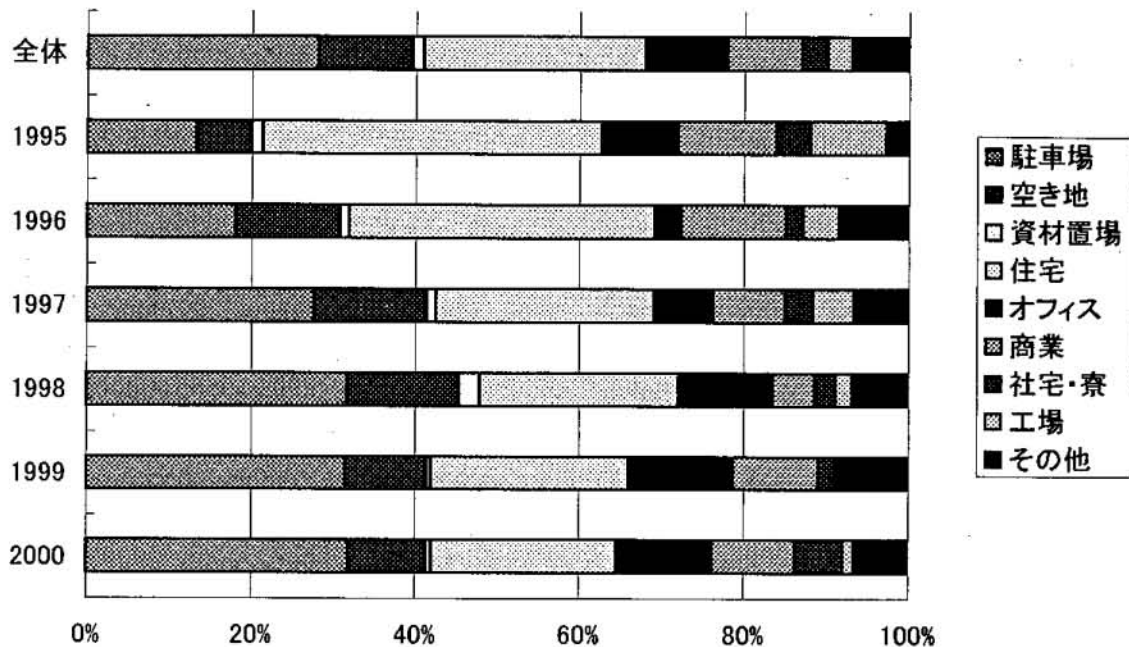
図 I-1-5 地価公示の推移 (住宅地)



注：1983年時点の地価水準を100とし、各年の数値を指数化したものである。

(資料) 建設省『建設白書2000』

図 I-1-6 マンション敷地の従前用途 (竣工年別)



(資料) 国土交通省『土地白書』2001年

②建設敷地の供給増 バブル経済期における土地投機を目的とした地上げ行為によって、従来の住宅地が低未利用地化するケースがあったが、これを有効利用していこうという動向が見られる。図 I-1-6 は、東京都都心部におけるマンション敷地が従前いかなる用途に供されていたかを竣工年別にまとめたものであるが、1995 年以降、低未利用地のマンション敷地への転換が進んでいることがわかる。

③住宅・建築への規制緩和政策 政府が前述のように行ってきた規制緩和政策によって、都市計画法や建築基準法などによる住宅・マンション建築に関する法的規制がゆるめられたことが、住宅産業の供給増を生むことにつながったと考えられる。

④低金利政策 景気低迷対策としての低金利政策が、需要・供給双方のインセンティブを刺激していると考えられる。

以上のように都市における住宅・マンションをめぐる近年の事情は、戦後の日本における従来の傾向とは異なった様相を呈しつつあるといえる。そこで次節においては、このような現状を踏まえつつ、現在および今後における「マンション問題」を考えていくうえで

私達が着目していくべき問題点について、考察してみることとする。

【3】 現在における都市計画制度

①建築協定 建築基準法だけでは良好な居住環境が守られるとは限らない。そこで、地域住民が自発的に環境の保全と改善のために協定書をつくり、特定行政庁の認可と公告によって第三者に対抗することができるようにするものが建築協定である。この建築協定により定めることができる内容とは、建築物を、敷地・位置・構造・用途・形態・意匠・建築設備について制限することであり、この中から自由にきめ細かく決められることになっている。この建築協定は全員の合意によって締結され、違反者に対しては工事施工を中止することや違反行為を是正することを請求することができる。しかしこれは、あくまでも地区的な住民間の契約であり、私法上の契約に当たるので、行政側が違反者に強制することはできない。建築基準法で規制の対象とならないような、これらのことに関しては、建築主と関係住民との間で裁判所に訴え民事裁判を行うことで、裁判所がそれぞれのケースについて判断し、解

決を図ることができる。また、建築主が建物を建築するためには建築確認が下りることが必要だが、そもそも建築確認が要件としている法律とは、建築基準法や駐車場法などのある範囲の法律に限られており、建築確認が下りたといつてすべての条件を満たす建物であるとは限らない。つまり、建築協定の定める要件を満たさなくても建築確認が下りるわけである。

②地区計画制度の導入 一方、1980年、都市計画法と建築基準法の一部改正という形で導入されたのが「地区計画制度」である。地区計画は「都市計画法第12条の4」を根拠につくられる。つまり私法的な性格を持つものではなく、都市計画の「決定」、または条例という形を採っているため、公法上の性格を帯びることとなる。建築物の制限項目は、建築協定とは違って面積や用途、高さなど主要なものに限定されるが、もし違反した場合は建築基準法違反となり、特定行政庁の指導が行われることとなる。その内容は「地区計画の方針」と「地区整備計画」からなっている。「地区計画の方針」は地区計画の方針目標と土地利用や建築物などの整備方針を定めるものであり、その地区の将来象を描き出すマスタープランである。また、「地区整備計画」は「地区計画の方針」を元に定める具体的なルールであり、その地区の空間形成を促進するためのコントロール機能を果たしている。地区計画制度が導入されたのは、スプロール開発を防止するために導入した線引き制度の導入に限界があったことや、居住環境を維持し、改善する上で建築基準法に限界があったことがあげられる。広い範囲で計画単位を指定し、そこに緩やかな一般基準を適用することで一定の環境水準を確保しようとするものであったのだが、これにより空間を形成するビジョンが導入され、プランニング・コントロールの要素が持ち込まれるようになった⁶⁾。

③用途地域制の改正 これまで緩い規制のために用途の混在を生み出した用途地域制は、91年に法改正された。それまで8種類であった用途区分が、住居地域がさらに7つに分類されたことにより12に増やされたのだ。しかし日本の場合が用途指定において立地不可能な用途を挙げているのに対し、アメリカの場合は立地可能な用途を制限列挙している。これにより土地利用の混在が回避され、その地区が一つの個性ある空間構造を持つようになっていく。日本の用途地域制は、

用途制限といつてもはっきりと住居と工業の用途区分が決まっているのは、第一種住居専用地域と工業専用地域くらいである。あとの区分はほとんどの場合たいていの建築物が建築可能であり、このことが用途の違う建築物の混在を生み出している。東京の場合、91年の法改正前に第一種住居専用地域が40%であるのに対し、大阪は10%である。これが大阪における過密感を出しているのだ⁷⁾。

④誘導容積率制度の導入 また、91年の用地用途制の改正とともに、誘導容積率制度が導入された。これはまず、都市基盤が十分に整っていない地区において、その地域の目標となる都市像に合わせた指定容積率と、その地域の都市基盤の整備状況を踏まえた低いレベルの暫定的な指定容積率を設定する。そもそも日本の指定容積率は高すぎるという特徴がある。指定容積率は最終的な目標を想定しているため高めに設定されるのだ。このため、その地域に関係のない業者が建築に携わる場合、その容積率一杯まで上げた建築物を建てようとする。誘導容積率制度は、都市の基盤整備が進むと同時に容積率を上げていくというものである。これなら建築主である企業には、容積率を上げようとするモチベーションが生まれる。さらに現在の都市整備状況に見合わない不自然な建築物が生まれることもないのだ。

このように日本の場合、土地と建物を別個のものとして考えている。ドイツではFプラン、Bプランという方式を採っており、Fプランにおいて、自治体が将来の都市づくりの方向を示し、非拘束の土地利用計画を立てた上で、Bプランにおいて、住民の合意が得られる範囲ごとに、建築物の用途、密度、建築形態、方式が規制される。これにより土地利用と建築規制とが一元的になされるのだ。一方アメリカでは、基本的に日本と同じゾーニング方式を採用しているが、日本と異なるのは、ゾーニングの指定範囲が細分化されていることである。しかしアメリカにおいても、このようなきめ細かいゾーニングに対して、極めて硬直的であるという批判がなされたため、1960年以降、インセンティブゾーニングやPUD（計画単位開発）を導入するなど、弾力化の方向に進んでいる。

注

- 1) 資本が空間的に集中することによって輸送費や人件費などの削減が可能となった場合の、その費用の利益。宮本憲一ほか編『地域経済学』有斐閣ブックス、1990年、35ページ参照。
- 2) 野口和雄『解説と活用法 改正都市計画法』自治体研究社、1993年、10ページ。
- 3) 岡田知弘ほか『国際化時代の地域経済学』有斐閣アルマ、1997年、107ページ。
- 4) 隣接(連担)した敷地を一体とみなす制度。敷地が隣接している場合に、狭い道路に面した敷地も広い道路に面した敷地とまったくみなし、広い道路側の容積率(400パーセント)の使用ができるというもの。木村万平「都心部崩壊 今その全容を報告する」『ねっとわーく京都』2001年2月号。
- 5) 総務庁編『2000年度版規制緩和白書』2000、34ページ。
- 6) 林宜嗣『都市問題の経済学』日本経済新聞社、1993年、119ページ。
- 7) 林宜嗣、前掲書、115ページ。

2節 変わり続ける古都

京都が変わりつつある。日本の最古の都市のひとつなのだから度々の変化は経験してきている。しかし京都が今迎えている変化はあまりに急激であり、一種崩壊ともいえるほどである。歴史のなかで京都が経験してきた変化とは異なり、京都が1200年にわたって積み重ねてきた伝統やアイデンティティを失わせる性質を持っている。時代と共に人々の住環境が変わるのは仕方ないことだが、このまま京都が「らしさ」を失い、どこかの都市と変わらない街になるのはさみしい気がする。

ここではまず、明治以降の近代に京都がどのようにして発展してきたのか、そして京都の住環境がどのような歴史をもつのかをおおまかに述べる。そして、現在の住環境がどのようなものなのかをマンション建設を軸に都心部と郊外地域に分けて概観してみようと思う。

[1] 京都経済のあゆみ¹⁾

明治維新を迎えた京都は、1868年の東京遷都に伴う公家や武家の移住により、京都市の製造業を中心とする経済は大打撃を受ける。しかし、琵琶湖疎水の開削や街路の拡張と市電の開通など、官民あげての様々な事業によって産業の振興が図られた。特に1890年に完成した琵琶湖疎水と蹴上発電所の建設によって、機械器具製造業や紡績などの京都市の製造業は大きく発展した。そして明治時代までに繊維製造業を中心とする軽工業を軸としながら、電気、精密、一般機械、非鉄金属、化学などの新興産業も勃興して現在につながるような産業構造が形成される。

京都市の経済は大正、昭和初期にかけて度々の景気変動に見舞われながらも順調な成長を遂げた。1945年の終戦とともに非戦災都市としての残存生産基盤を生かして一時活況を呈するものの、高度経済成長期には歴史的な産業構成と内陸都市としての制約により、他の諸都市に遅れをとってしまうことになった。それでも京都市の産業の中核をなす和装関連産業では、高度成長による所得の向上に支えられてかつてない好況が続いた。

しかし、ドルショックや石油危機などにより、高度経済成長期が終わると和装産業の需要は低迷し始め、京都市の製造業はその主役を繊維産業から機械産業へと転換することになった。その後バブル景気、バブルの崩壊を経て京都経済も長期の景気停滞に入った。金融機関の相次ぐ破綻による金融システムへの信頼低下などの全国的な問題のなかで、京都経済も厳しい状況にある。そんな状況の中でも、特定の分野に専門化し、高付加価値を生み出す技術と個性的な経営によってバブル崩壊後も成長を続ける京セラのような企業も存在している。

[2] かつての京都の「住」²⁾

<戦前期>

第一次大戦による熱狂的な好況から全国の都市には多くの人々が流入した。京都市も例外ではなく、人口集中によって住宅、特に借家が極端に不足し、家賃の高騰、急造粗悪住宅の増加を招いた。第一次大戦後の経済恐慌のなかで住宅問題が失業問題、生活問題と結びついて都市問題化していったのがこの時期である。京都市が住宅行政に乗り出すのもこの時期である。国

政レベルでは、1919年に都市計画法、市街地建築物法が、1921年には借地法、借家法などが相次いで制定された。

<昭和20年代>

終戦直後は全国的な住宅不足であった。京都市は戦災にはあわなかったが、戦時中の供給不足や強制疎開による取り壊しなどにより住宅事情は悪化していた。また非戦災都市であることが京都市を戦災都市以上の住宅難に直面させた。主な理由は3つある。1つは疎開者、引揚者などが安住地として京都に流入し人口、世帯が急激に増加したこと。2つ目はこの時期の政府施策がいずれも戦災復興を主目的としたものであったことから、京都市の住宅復興は他都市に比べると著しく遅れたことである。3つ目は京都市の住宅が他都市に比べると老朽化が激しかったことである。1948年の住宅調査では戦前建築住宅が全体の98%を占めていた。これらの理由からこの時期は京都市の住宅不足が深刻化した時期であった。1953年の住宅調査でも市内の住宅不足は25,000戸にのぼっている。

<昭和30年代>

1958年と1963年の総理府「住宅統計調査」によると、京都市の普通世帯の人口は1958年から1963年にかけて108万8千人から119万2千人と9.6%増加した。これに対し普通世帯数は25万3千から29万9千と18.2%も増え、人口の増加をはるかに上回っている。したがって平均世帯人員は4.30人から3.98人と減少し、世帯の細分化を如実に示している。行政区別に人口増加率をみると、上京、中京、下京という都心部は数%減少しているのに対し、右京、伏見と周辺部が急増し、ドーナツ化現象を呈しつつあった。1963年の調査では、37,600戸の狭小過密や老朽化などに悩む住宅難世帯があり、住宅難は解消されていない。老朽化も大きな問題であり、このときの調査では全住宅のうち戦前建築住宅は71.8%を占めており、大正以前のものが35.9%にのぼる。

<昭和40年代前半>

人口動態から言えば、この時期は前の時期から続く都心部の減少、周辺部の増加というドーナツ化現象がさらに進行した。急速に進行した周辺部の無計画な都市化は交通体系、上下水道、公園などの公共施設の整備とは切り離して進められたため、生活環境の悪化や

都市機能の低下などの問題が生じた。これらの都市地域の諸問題に対応するかたちで新都市計画法の制定(1968年)、建築基準法の改正(1970年)が行われ、市街化区域及び市街化調整区域の設定、用途地域制度の確立などが行われた。京都市が洛西や向島のニュータウン建設に着手するのもこの時期である。またこの時期は「住宅産業」という言葉が生まれ、家電、自動車に次ぐ第3の産業として大手企業の進出が始まった時期でもあった。民間の住宅ローンが本格化し、宅地分譲、建売住宅、プレハブ住宅、マンションなどの住宅市場が形成されていった。

<昭和40年代後半>

高度経済成長が終わりを告げ、公害問題が社会問題化したこの時期、生活環境の改善が強く叫ばれた。大都市域への人口集中は1970年頃から急速に衰え、1973年の「住宅統計調査」ではすべての都道府県で住宅数が世帯数を上回った。昭和40年代後半はそれまでの量的な住宅不足が解消され、住宅の質に対する欲求の高度化が進んだ。また、住宅関連産業の成長により供給される住宅も多様化し、住宅の選択の幅は大きく広がった。そして1970年3月左京区北白川に京都でのマンション第1号が建設され、環境の良さもあって完成と同時に売り切れた。東京に5年、阪神間に3年遅れてのマンションブームの到来だった。その後、北区の上賀茂、衣笠や左京区の北白川、岡崎などの環境のよさを売りにした地区や、高さ制限の緩やかな伏見区、山科区でのマンション建設が進んだ。

<昭和50年代前半>

オイルショックによる建築資材の価格上昇などから全国的に住宅供給は激減していった。

その中で京都市では住宅の質の向上という点で意欲的な住宅地開発が行われた。左京区高野で行われた旧鐘紡紡績工場及び社宅跡地の再開発がそれである。中高層住宅による東大路高野団地では、もとの赤レンガの工場建物の一部を保存して集会所に再利用し、新築建物の外装にはレンガタイルを使用したほか、特に団地周囲に配置される建物には雁行型プランや勾配のある屋根を採用するなど、歴史的環境の保全と周辺環境との調和が目指された。この団地は私も現在通学途中に通るのだが、さすがに現在では老朽化の印象は否めないものの、赤レンガの集会所などはいまだにきれい

で印象的である。またこの時期第2次マンションブームが起こる。昭和40年代後半の第1次マンションブームでは世帯向き住宅を中心として周辺地区での建設が多かった。昭和50年代に入ると単身生活者の増加や、既成市街地内での伝統産業の衰退による土地利用転換の増加などの要因から、都心部でのワンルームマンションの建設が多くなり、地域への定住性の欠如、管理状況の悪さなど現在でも解決しきれていない社会問題が発生した。

<昭和50年代後半>

京都市の都市圏の拡大に伴い、都市の空洞化、人口の伸び悩み、若年世代の転出と高齢化の進行が顕著となり、コミュニティや産業の活力低下が進んだ。1983年の住宅統計調査によれば京都市の住宅総数は55万2,320戸と普通世帯数を大きく上回っており、空家の戸数も約58,000戸(10.5%)と急増している。また京都市には伝統的な町屋にみられるような良好なストックも多く残されているものの、非戦災都市であるがために戦前住宅の比率の高さとその老朽化は依然として問題だった。高齢化現象も進んでいる。単身あるいは夫婦のみの高齢者世帯が44,000世帯あり、全世帯数の9.1%を占めている。この傾向は若年世帯の流出が続く都心部において著しいものがあつた。

<昭和60年代から平成2年にかけて>

1966年度以降の4期にわたる住宅建設5ヵ年計画により住宅の量的充足は達成された。

居住水準も高まり、京都市の住宅事情は比較的良好になってきた。そんな中で新たな問題として、都心とその周辺の既成市街地における住宅環境の質の低下、世帯の細分化等による生産年齢人口の減少、残留人口の高齢化の進行による地域コミュニティや産業活力の低下などがあげられるようになった。住宅単体だけではなく、住宅を取り巻く環境やまちづくりの視点への配慮も求められるようになってきた。

<平成3年から現在>

建築物の老朽化や急激な高齢化の問題が深刻化している。特に高齢化の問題は深刻で、1990年には12.7%だった総人口に占める高齢者人口(65歳以上)の割合は2000年には17.2%にまで増大している。福祉や医療などのニーズを満たす新たな住宅の建設が求められ

るようになった。また1990年代半ばには地価の高騰などによる住居費の上昇により住宅取得や住み替えによる居住水準の改善が困難となったため、市外への転出が進んだ。そのため京都市の人口は1992年に戦後初めて減少した。特に都心部では人口と共に小規模な製造業も減少しており、職住共存に代表される京都の都心部での生活形態やコミュニティー活動は大きく変わり始めた。京都市の住まいをめぐる状況は高齢化社会の到来と共に伝統的な居住形態の変化によって新たな局面を迎えている。

[3] 現在の京都の「住」

(1) 都心部

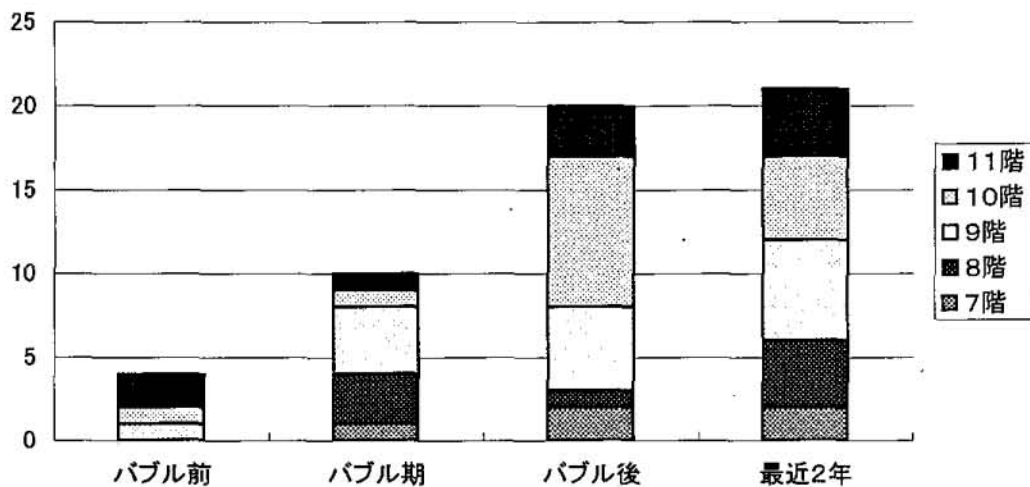
①速すぎる変化

京都が変わっていく、あるいは壊れていくという言い方をするとき、その対象はほとんど全ての場合、都心部のことを指す。なぜか。それは都心部がかつての京都の中心、洛中と呼ばれていた地域の中にあり、日本を代表する木造住宅建築のひとつである京町屋が多く残っているからである。それらの歴史的な町並みが別のものに取って代われようとしているというのが、京都都心部でいわれる変化、崩壊なのである。

まずここでいう京都の都心部とは具体的には「田の字」地区と呼ばれる幹線道路で囲まれた部分のことである。東西に走る道路は御池通、四条通、五条通、南北は河原町通、烏丸通、堀川通で囲まれた部分のことである。さらにこれらの通の内側は「田の字」の「あんこ」の部分といわれており、西陣などと共に京都、日本を代表する歴史、文化を有する地区である。この地域は平安時代に形成された条坊制の名残を残す日本最古の歴史的街区である。その後何度か戦災や火災による焼失にみまわれたが、その度に町衆の力で復興し、元治の大火(1864年)以降、明治、大正期にかけて江戸時代の町屋様式を継承、完成させて、京都を代表する街区を形成した。

この都心部を襲う変化はいくつかあるが、まずはマンション問題である。近年都心部のマンション建設の急激さが問題になっている。バブル期の建設ラッシュよりもさらに凄まじい速度で増えていっている。2000年12月時点で「田の字」地域には500棟の共同住宅があり、建設中のものが40棟、建設予定のものが8

図I-2-1 「田の字」地区北部の7階以上の共同住宅建設状況



(資料)『ねっとわーく京都』2001年2月号

棟である。これらの共同住宅はバブル期末までの270棟に対し、バブル期後の約10年(主に94年以降)では現在建設中のものも合わせて全く同数の270棟にのぼっている。特に最近の3年間の増加は激しく、高層化、巨大化の傾向も顕著になってきている。7階以上のマンションは230棟、10階以上の高層マンションでもすでに122棟建っている。図I-2-1に見られるように「田の字」地区北部での共同住宅建設のスピードはものすごいものがある。

②原因

このマンション建設ラッシュの背景には一体どのような事情があるのだろうか。詳しい説明は各論部分でも述べるので、ここでは要点を述べるにとどめる。

まず政府の政策の方向性として建設業界、マンション業界への規制の緩和があげられる。

都市計画法、建築基準法の改正や低金利政策、マンションに関しては住宅ローン控除の適用期間が延長されたりしたことなどである。

また、これも全国の大都市にみられる傾向であるが、京都でも住民の都心回帰がすすんでいることがマンションの需要を高めている。都心に住むということは勤務地や医療機関、文化施設に近く、利便性の点で、郊外の新興住宅地に住むのとは大きな差がある。治安や安全の面からも都心の利点が指摘されており、最近で

は教育環境の充実を理由にした都心回帰もみられる。そして、都心回帰の原因として利便性と並んでおおきなものがマンション価格の下落である。バブル崩壊後の地価の下落に伴い、分譲価格も大きく下がった。バブル期には2LDKで5,000万円くらいのものが普通だったが、現在では2LDKなら3,000万円以下、3LDKでも3,000万円台で販売されている。バブル期のマンションは住むことよりも資産活用を目的とするものが多かったが、価格下落により庶民にも手の届く住居になったのである。これらの原因によって都心回帰はすすみ、2000年の国勢調査では95年比で中京区は人口で4.4%、世帯数で15.4%の大幅な伸びとなった。

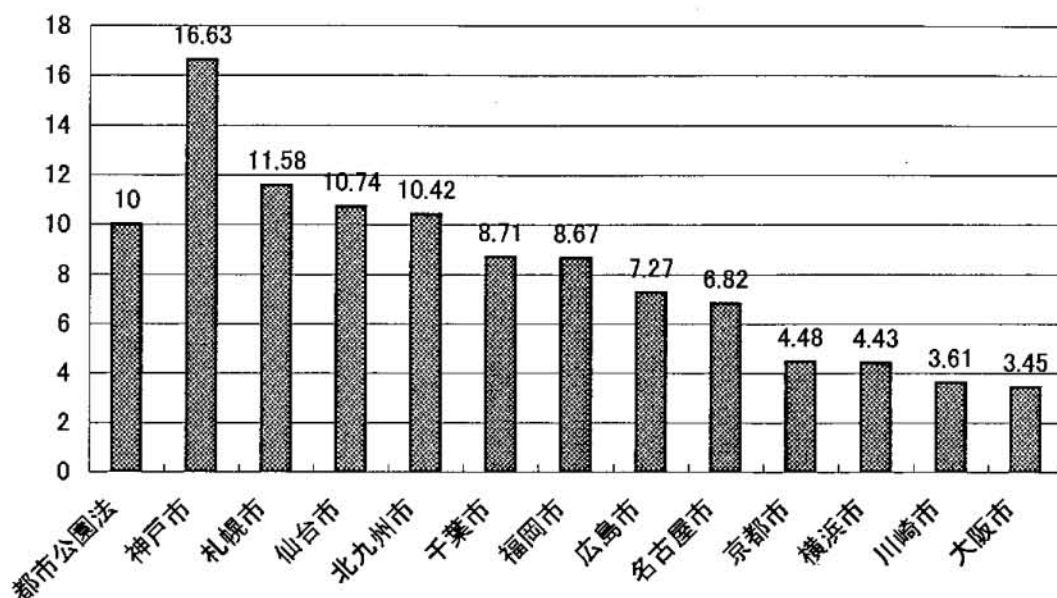
そしてバブル後の不況により倒産や業務縮小に追い込まれた企業の放出地がマンション建設の土地供給源になってしまっている。京都の場合では、和装産業の衰退がマンション用地の供給源となっている。最近2年間に完成、建築中、予定の「田の字」地域北部のマンション43棟中少なくともその約3分の1は和装産業に関連した会社や土地が含まれている。今後も和装産業の企業の倒産、縮小による社屋、土地の売却はすすむことが予想され、他の大都市以上に京都ではマンション建設地の供給がすすむ可能性がある³⁾。

③影響

それでは、マンション建設によって街は一体どのよ

図 I-2-2 政令指定都市市民一人あたりの公園面積比較

(単位) m²



(資料)『京都市の環境 2000 年度版』

うな影響を受けたのだろうか。都心部にマンションが建設され、都心回帰がすすむことは都市のドーナツ化現象に歯止めをかけており、人口の増加は都心部の活力の回復につながる、という一面もある。

しかし、こと京都については圧倒的に弊害が目立つ。まず最もよく言われるのは町並みと景観の破壊である。表通りの町並みが道路から後退した高層マンション建設によって不揃いになり、京都らしい町屋の連続した風景がまず破壊される。さらに高層の建築物は京町屋の持つ独特の空間構成をも破壊してしまう。京町屋はその一般的な空間構成として、道路側から仕事場である表屋、坪庭、母屋と続き、裏には奥庭と蔵があり、通り庭がそれらを結ぶ。通りに面したところに庭はなく、街区の内側にまとまった緑の空間があることが京都の歴史的都心部の大きな特徴だった。広い奥庭は小鳥がさえずる貴重なまちなかの自然の空間であり、これらの町屋が接続することで京町屋は十分な日照と通風を確保して快適な暮らしを可能にしてきたのである。このような空間構成は高層ビルが建設されることによって一変する。マンションやビルは日照や通風をさえぎるのはもちろんのこと、地中深く掘り下げて造成されるため周囲の地下水脈にまで悪影響を与えるという。

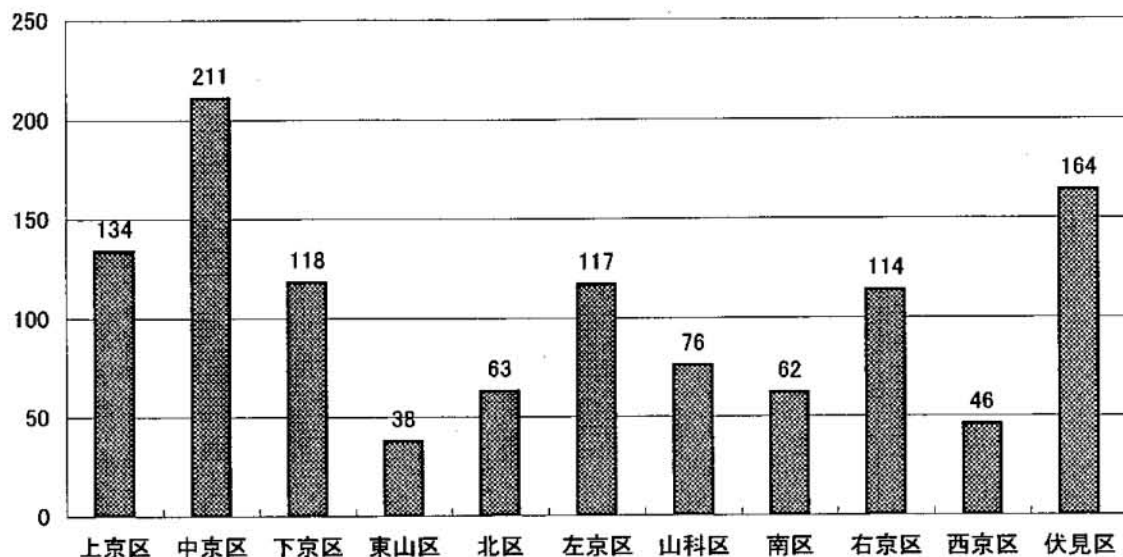
このために庭に欠かせない植物であるマツやスギゴケが育たなくなるのである。その結果、京都のまちなかの緑はマンションやビルの建設に伴って減っていく。

空から見た緑の割合を『緑被率』という。京都市が1992年に一度だけ調査した市街地の緑被率は24.4%と、他都市に比べて低い数値だった。御苑を含めた市民一人あたりの公園面積も京都市は大阪、川崎、横浜市に次いで下から4番目(図I-2-2)。周辺の山林を風致地区や古都保存法で保全する一方で、都心部を開発に任せた結果だ、とされる。数字からは決して緑豊かとは言えない京都が「山紫水明」のイメージが強いのは常に視界に入る東、北、西の三山の恩恵と、多くの寺や神社の境内地が自然や公園を代用している面があったからだ⁴⁾。

このように京都は既に緑豊かな街ではなかった。都会に暮らす人々の憩いの大きな要素である緑を保つという点において、伝統的な京町屋が果たしてきた役割は大きい。

他にも地域コミュニティの崩壊が促進されるのでは、という懸念がある。都心部のマンションは原則的に建設時点で地域コミュニティに対する配慮まではなされない。ある日突然隣に見上げるような大きなマンシヨ

図I-2-3 分譲マンション数



(資料)『京都市分譲マンション管理実態調査報告書』2001年5月

ンが建ち、いつのまにやら新しい住人が入居していて、顔もよくわからず、話をする機会もない。確かに不気味な感じはする。しかし、この問題は解決策を模索中であり、マンションごとに様々な対応がなされようとしている。

私はなによりも問題なのはやはり京都の「らしさ」の喪失だと思う。私は都心部を歩いてみて、俗にいう「うなぎの寝床」と言われるような様式の民家を何軒も目にした。その度に、「奥はどうなっているのだろう、何があるのだろう。」というような怖さの入り混じった好奇心をかきたてられた。同時にえたいのしれない恐怖感のようなものを感じた。よそから来る人が感じるこの好奇心と恐怖感が京都というまちの奥深さ、落ち着き、重々しさという印象につながるのではないか。

ところが、マンションなどの高層建築物はこれらの「らしさ」を吹き飛ばす。河原町通と新京極通の間に「裏寺町通」という通がある。豊臣秀吉が洛中に散在する寺院を寺町通の周辺に集め、その背面に位置する通である。北は六角、南は四条へと続き、ほぼ中央で蛸薬師通と交わるつくりは400年前と変わっていない。16軒もの寺が建ち並び、東西の繁華街からは切り離されたかのような静けさが特徴の通である。この通りに近年大型の商業施設の進出が相次いでいる。1998年11

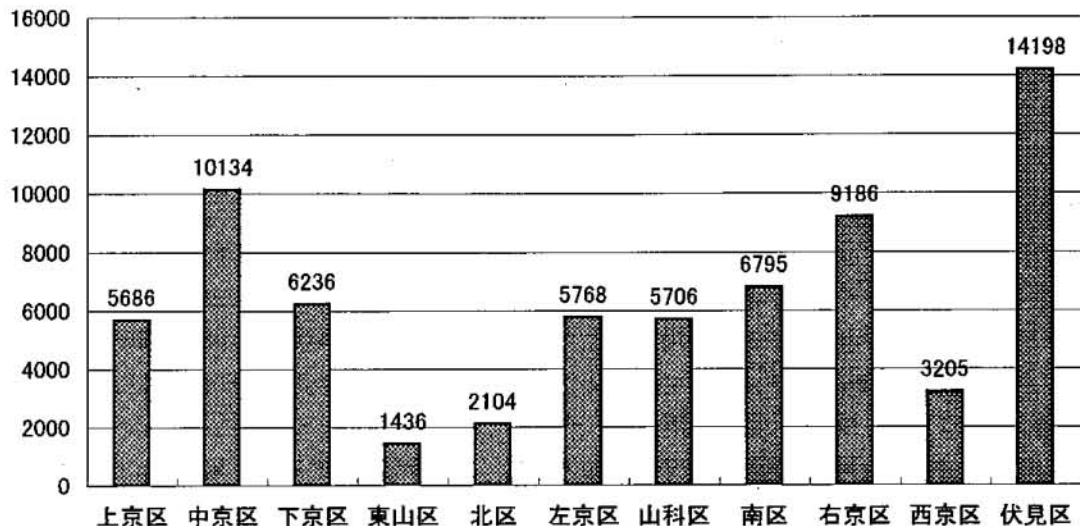
月に開業した裏寺町通から河原町通にわたるファッションビル、2001年春にオープンしたボーリング場を核に明け方まで営業するレジャー施設など。繁華街の喧騒とは違った時間の流れ方をしていた裏通りの静けさや重々しさといった持ち味がなくなり、街の立体感、奥行きが薄くなっていく。京都の重要な財産である寺の代わりに建てられた日本中どこにでもあるような大型商業施設。このままでは21世紀に京都の都心を訪れた人が見るものは自分の住む街にもあるものばかり、ここは本当に京都なのか、ということになりかねない。寂しい限りである。

以上が京都市都心部における高層建築物の増加に伴う弊害のあらましである。これらの問題には低層住宅の住民、マンション住民、建設会社、行政の利害、思惑が絡み合い、簡単に善悪は論じられない。以降の各論ではそれぞれの主体の視点や、ここではふれられなかった問題点などについてさらに詳しく分析していく。

(2) 郊外部

ここでいう郊外部とは上京、中京、下京の3区を除いた部分である。図I-2-3、図I-2-4からわかるように分譲マンション数、分譲マンションの住戸数共に伏見区が群を抜いている。しかし、左京区と山科区

図I-2-4 分譲マンションの住戸数



(資料) 同上

に注目したい。左京区は右京区よりも分譲マンション数は多いのに住戸数は少ない。このことから、左京区には学生が多いためワンルームマンションの供給が多いのではないか、と推測される。また山科区では分譲マンション数は左京区よりも少ないのに住戸数ではほぼ並んでいる。これは山科区に建設されるマンションがファミリータイプのものが多いことをうかがわせる。このように左京区は学生、山科区は地下鉄東西線の延伸による新たな都市開発、といった特徴がそれぞれ見られる。郊外部の各論ではこれら左京、山科の両区をとりあげてより詳しく見ていくことにする。

注

- 1) 京都市役所『京都市の経済 2000 年度版』を参照した。
- 2) 京都市都市環境局『京都市公営住宅のあゆみ 平成 7 年度改訂版』1996 年を参照した。
- 3) 『ねっとわーく京都』2001 年 2 月号を参照した。
- 4) 『読売新聞』2002 年 1 月 8 日付。

3節 「マンション問題」考

前節までの中で、全国および京都における住宅・マ

ンションの歴史的背景と現状について概観してきた。本節ではまず、いわゆる「マンション問題」と総称される問題点の中で、今回着目すべきと我々が考えているものを挙げたうえで、本報告書の調査対象を選定した所以について述べることにしたい。

〔1〕 「マンション問題」とは

一般に「マンション問題」という言葉で捉えられる範囲は広範である。例えば、手抜き工事の結果欠陥が生じるにいたったマンションや、いわゆる「シックハウス」の問題なども広義では含まれることになる。しかし、広義の「マンション問題」すべてを対象とすることは、私たちの能力上限界がある。そこで、本報告書においては、以下の諸点との関連を中心に「マンション問題」を考察していくことにする。

①「マンション問題」と地域 ある地域にマンションが数多く建てられることがその地域に与える影響は、当該地域の特異性を抜きにしては語れない。すなわち同規模のマンションが建つとしても、当該地域の歴史的沿革・現状・住民の所得・教育の程度等、さまざまな要素によってそのおよぼす影響は異なるといえる。たとえば具体的には、同一都市であっても都心部と郊外部とでは、その地域的特異性の相違から異なった現

象・影響が生じているケースが数多くある。したがって、各地域の「マンション問題」を考察・分析するうえで、まず当該地域そのものを考察・分析の対象とする必要があるといえるだろう。

②景観と「マンション問題」 都市の高層化に伴って、マンションもまた高層化の途をたどっているといえる。とりわけ都心部において、高層マンションが多数建築されることによって都市内部の景観が大幅に変化し、伝統的町並みが破壊されてしまうという懸念が、京都をはじめとする歴史都市を中心になされている。この点、伝統的景観を維持・保全しつつ開発を進めていくことについての、住民・行政ないしディベロッパーの意識やかかわり方について考察する必要性がある。

③地域コミュニティと「マンション問題」 昨今の都心部回帰現象は、前述のドーナツ化現象に伴う都心部の空洞化の後に生じている。したがって回帰現象の中で都心部マンションに移り住んだ人々は、新しい居住地域にコミュニティを有しないケースが多いと考えられる。

このことは、郊外部に建てられたマンションへの居住者についても言える。郊外に建てられる大規模マンションへの入居者は広く一般から公募されるケースが多いため、入居者の間にはじめから共通項を見出すことは困難である。したがってここでは、前記の場合以上に既コミュニティは存在しないといえる。

仮に当該マンションにおいてマンション住民間のコミュニティを構築できている場合においても、当該地域に以前から在住していた地域住民およびそのコミュニティとの関係については、別途考察を要する問題といえよう。マンション住民・既住の地域住民を包摂した形で地域コミュニティ再構築の必要性が指摘されるゆえんである、したがって、この点について現状・問題を詳しく観察する必要があるといえる。

④交通問題と「マンション問題」 ドーナツ化現象による人口の郊外流出への対策として、都心部と郊外部を結ぶ都市高速鉄道の整備が進められる一方、近時の地方公共団体の財政難克服のための経費節減を目的として、都心部および郊外部においてバス路線の統廃合が行われてきた。この現状が各地域におけるマンション住民・地域住民の交通事情にいかなる影響を与えているかという問題がある。

また、マンションができることで生じるマンション住民の駐車スペースの問題や、放置自転車・路上駐車の問題もまた、広い意味での交通問題として捉えることができよう。

⑤商業活動・経済活動と「マンション問題」 マンションが建ち、住民が入居することによってその地域の人口が増加することは、そこに需要が発生することを意味する。このことが、供給サイド（大型・小型の小売店や商店街など）に与える経済効果にはどのような態様・程度のものがあるかについて考察する。

この点、都心部において主な観察の対象となるのは、既存の大型小売店である百貨店と都市の人口空洞化による打撃を受けつつも生き残ってきた小型小売店および伝統的な商店街である。これに対し郊外部では既存の小売店に加えて、拠点プロジェクト型都市再開発に基づいて作られた新規大規模小売店も、その対象となる。

⑥利用目的の相違に基づく「マンション問題」 一般住宅用に建てられたマンションであってもその立地条件に応じて、その利用目的には様々なものがある。例えば都心部においては、一般住宅用マンションを会社・事業所の事務所として使用する形態が多々見られるし、郊外部においても、文教地区（大学等の高等教育機関を数多く抱える地域）におけるマンションではいわゆる学生マンションの比率が比較的高い。学生は一般のマンション住民と比較して、その利用期間・利用形態を大きく異にするケースが多いといえる。

このような利用目的の相違が、一般のマンション住民や地域住民との関係にいかなる影響をあたえるかについては、前述③で述べたコミュニティの問題と関連付けた考察が必要になる。

つづいて、いわゆる「マンション問題」の中で、京都に特有の問題と考えられる事項について、以下にあげる。

⑦町並み、景観、雰囲気と「マンション問題」 この問題は全国どの都市でも少なからず発生するが、京都に関しては特に影響が大きいと考えられる。京都は都市としての歴史の長さ、深さは他都市に比べて大きいものがある。京都が京都らしくあり続けようとするうえで、歴史的な要素は非常に大きな役割をもつ。町並みについても、かつての花の都らしい重厚な雰囲気に

ついても、それはいえる。このような都市の個性に関わる点で制約を受ける京都にとって、マンション問題は他都市以上の重みをもっているといえる。

⑧街なかの緑の減少と「マンション問題」 京都はこれまで町屋という独特の構造の住居の庭をうまく利用することで街なかの緑を保ち、日々の暮らしに潤いを与えてきた。先に述べたように、都市としての京都の緑の量は他都市に比べて決して大きなものではない。そのうえ、マンションが建てられることで京都が昔ながらの方法で保ってきた街なかの緑は着実に減少する。都市が暮らしやすい都市であるための重要な要素の一つである緑の問題は避けては通れない。

以上の点に加え、それぞれの地域に対する国や地方公共団体の立法・行政政策のあり方もまた、考察の対象となる。マンションに関する諸問題に対して有効な手段を講じるために、さまざまな形で法的規制あるいは行政による誘導が必要であったり、逆に従来の規制・施策が障壁となるケースも考えられる。

[2] 京都市における調査地区の選定について

今回私たちは本報告書を作成するにあたり、京都市内の3つの地域（中京地域、左京地域、山科・醍醐地域）を調査対象地域に選定し、アンケート調査を含む独自の調査を行った。ここでは、3地域を調査対象地域に選定した理由について述べる。

3地域は、京都市において「マンション問題」を考えるうえで、それぞれ固有の特異性を有する地域であるといえる。各地域の詳しい分析は次章以降に譲り、ここではその概説にとどめることにする。

中京地域は京都市における都心部であり、都市化・高層化が進んだ地域であるとともに、町屋に代表されるような伝統的町並みが現存し、観光都市でもある京都市の「顔」といえる地域である。一方、左京地区は比較的都心部に近い郊外地域であるとともに、京都大学をはじめとする高等教育機関が数多く存在する文教地区でもある。これに対し山科・醍醐地区は、左京地区と比較して新しい時代に開発が進んだ郊外地域であることに加え、1997年の地下鉄東西線延伸に伴ってなされた「地下鉄付帯五大事業」のうち、山科駅前再開発事業と醍醐市営住宅再生事業がその中核となって近年の再開発が進められてきた地域である。

上の3地域の調査にもとづき、都市における「マンション問題」の共通点および地域的特異性に基づく相違点がどこにあるのかを分析し、そのうえで、上記[1]であげた諸点についての考察を行うことで、「マンション問題」をより多角的かつ総合的にとらえることができるものとする。とりわけ、都心部で中京地域と郊外部である他の2地域の比較や、同じ郊外部でも、文教地区であり比較的古い時代から開発が進んだ左京地区と、それに比べて新興開発地域である山科・醍醐地区の間の異同の比較は、マンション問題をめぐる種々の要素がいかに異なる現状に反映されているかを知る大きな手がかりとなるであろう。

以上の点を踏まえつつ、次章以降では実際に調査を行った中京地区、左京地区、山科・醍醐地区の3地域について、詳細に見ていくことにしよう。

II 課題多き都心・苦悩する都心

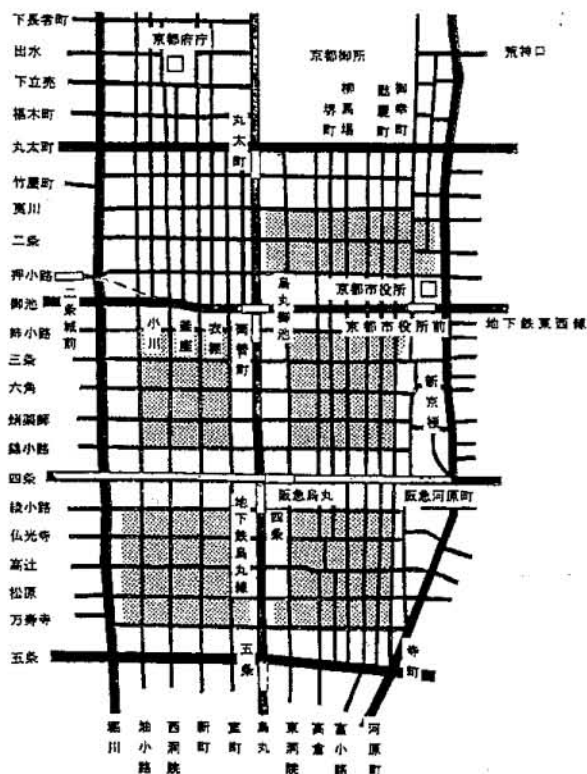
京都市内の数ある地域の中でもいわゆる都心部でマンション問題を取り上げるのは、この地域で最近特にマンション建設がさかんなことと、この地域では昔ながらの京都風建築物である町屋が多く存在し、町屋などとマンションとの外観の調和をどうするかということがあるからである。これらの問題の背景には、町屋が存在する地域が職住近接地域で、もともとは和装産業に従事する人が多く住む、低層住宅地であるにもかかわらず、商業用の利用が前提とされた地域に区分され、高さ制限、容積制限がゆるかったことがある。これにより、和装産業の衰退、特にバブル以降に手放された土地の中に、マンションとなるものが増えた。そして、マンションと町屋が混在する地域となり、マ

ンション問題がさげられるようになった。

アンケートは御池通り、河原町通り、五条通り、堀川通りに囲まれたいわゆる「田の字」地区で、マンションと戸建住宅を分け、それぞれの住民を対象に行った。マンションに対するアンケートは500枚で、82枚を回収し、回収率は16.4%であった。一方戸建住民のアンケートは300枚で、89枚を回収し、回収率は29.7%である。以上のような回収率の差はマンションと戸建住民の居住地域への関心の差を反映していると考えられる。

1節 職住共存地区

図II-1-1 職住共存地区の位置



(注) 職住共存地区…幹線街路沿いの街区に囲まれた内部地区(商業地域、容積率400%)

(資料)京都市都市計画局都市計画部都市づくり推進課『職住共存地区整備ガイドプラン』1998年

【1】職住共存地区の位置

職住共存地区とは、都心商業地の幹線道路（東西：御池通（一部夷川通）・四条通・五条通、南北：河原町通・烏丸通・堀川通）沿いの街区に囲まれた内部地区で、容積率の上限が400%に指定されている区域（いわゆる「田の字」のあんこ部分）を言う。面積は約130haである。

【2】職住共存地区とは何か

その名の通り、職住共存の形態を維持しながら長らく京都の都市活力を中心となって支えてきた地区のことを言う。近年、人口の減少、産業の衰退等の空洞化現象が進行しており、人々の暮らしを育んできた都心居住の様式、1200年に渡って蓄積されてきた文化資源、歴史に根ざした独特の町並みや生活文化が失われるかもしれないという危機感を抱いた京都市が都心

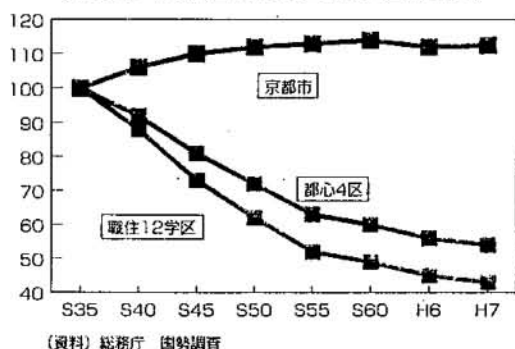
再生の先導地区として設定した地域である。人々の日常生活を大切にしながらも、都心の再生を図り、人々の活発な交流と多様な生活文化、都市産業の創造的活動を活性化させていくことを目標としている。しかし「職住共存地区」という名称の市民への浸透度はまだまだ低く、さらなる徹底が必要と言える。

【3】職住共存地区の現状と課題

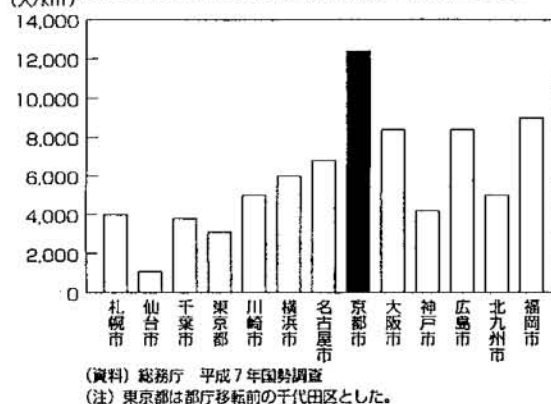
①定住面での現状と課題 図II-1-2にあるとおり、京都市全体の人口は昭和35年からほとんど変化なしできているのに対して、都心4区、職住12学区の人口は1995年の時点で1960年の半分近くまで落ち込んできている。しかし京都市の人口密度は他の大都市と比較してもとびぬけて高く、居住密度の高いまとまった定住人口は確保されているといえる。また、産業、観光、商店街などの面で、多様な個性・可能性を持つ

図II-1-2 定住に関するデータ

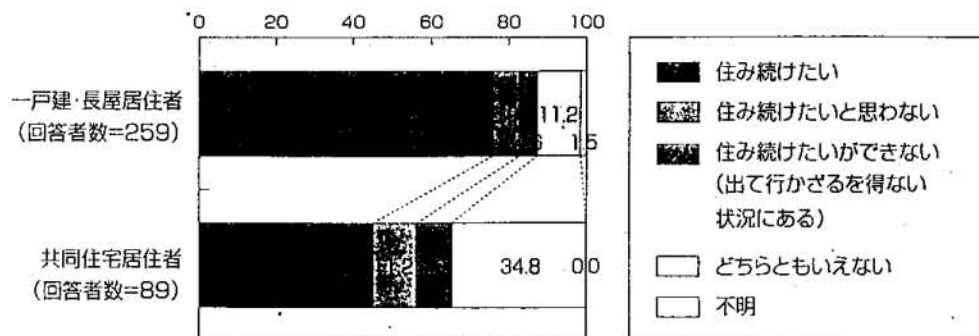
○進む都心部の人口減少
（昭和35年の人口を100とした人口の推移）



○他の大都市と比較して高い人口密度
（大都市の市役所がある行政区の人口密度）



○都心部居住者の高い定住意向
（職住共存地区（明倫学区）での継続居住の意向）



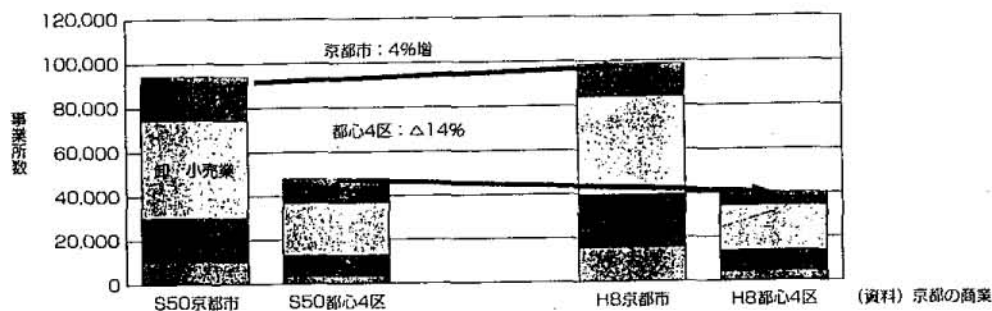
(資料) 1997年京都市アンケート調査

た多くの街区が形成されている。現在、都心に住んでいる人々の定住意向は非常に高いものの、住民の高齢化が急速に進んでおり、次代を担う居住者がいない、もしくは定住世帯が確保できない、といった問題が始まっている。また、昔からこの地区の一戸建てや長屋に住んでいる、といった人々の数が減る一方で、地価の下落によって建設ラッシュの進むマンションに新しく移ってくる人達が増えているが、地域コミュニティのつながりに重きを置く前者とそういったものにあまり関心を示さない後者の間の意識格差を埋めることは非常に大きな課題であるといえる。そして、経済の活性化のためにも、観光やビジネスで都市を訪れる人々、いわゆる交流人口をいかにして取り込むかということも重要な課題である。

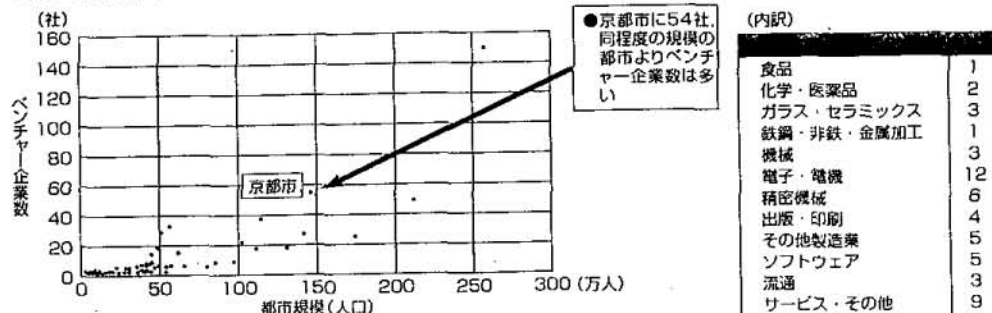
②産業面での現状と課題 京都は都市規模に比して多数のベンチャー企業を輩出しており、都市型産業の一大集積地であるといえる。ただし京都市全体の事業所数は減少傾向にあり、この状況を改善するためにも町屋などが新たな都市型産業のインキュベーター（創業間もない有望な企業が育つ場所）としての役割を果たすことを期待されている。また、京都の長い歴史の中で培われた文化の産物を多様な産業活動の中で活用することも大きな命題であり、そのためにも今後のソフト社会における産業の多様性を確保せねばならず、多様な人材の定着・集積を促進することや、ゆとりとおいしいのある生活環境、知的刺激を充足できる交流環境を整備することが必要となってくるであろう。

図II-1-3 産業に関するデータ

○事業所が減少している都心部



○都市規模に比して多い京都市のベンチャー企業数



- 注) 1. 日本経済新聞社、日経産業消費研究所「日経ベンチャービジネス年鑑96年版」をもとに作成
 2. 日経ベンチャービジネス年鑑は、ベンチャービジネスとされる中堅・中小企業約3,800社（株式公開企業を除く）に調査票を送付し、回答のあった2,056社を掲載
 3. 中堅・中小企業約3,800社については、日本経済新聞社が厳選、新設注目企業として新聞、雑誌、書籍で取り上げたことのある企業（非上場、非店頭公開）を中心に(1)独自の技術、ノウハウを持っている、(2)ここ数年の成長率が高い、(3)会社成立後比較的若い会社か若しくは社歴が古くても最近業績転換した、企業等を基準として選定
 4. グラフのサンプルは、1市町村内に3社以上のベンチャー企業が存在する市町村のみ

(資料)『京都の商業』

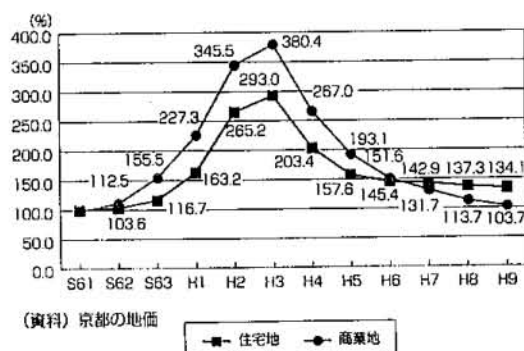
京都都心部の経済の再生を図るためには、大きなウエイトを占める商業の活性化を図っていくことが必要であり、都市型観光との連携などにより、魅力的な都心商業空間を形成していかなければならない。この際、東京や大阪のような大都市に見られる近代的な要素と昔ながらの京都らしさとのバランス取りが重要な問題となるであろう。

③空間面での現状と課題 職住共存地区は、地区全体が商業地域で容積率制限は400%、高さ規制は31mとなっている。これは「京町屋」などに見られる京都のまちなみの原風景、魅力ある居住空間を守るためである。しかし土地利用を見ると、職住共存地区では、商業や業務（オフィス）、伝統産業の仕事場などの産業

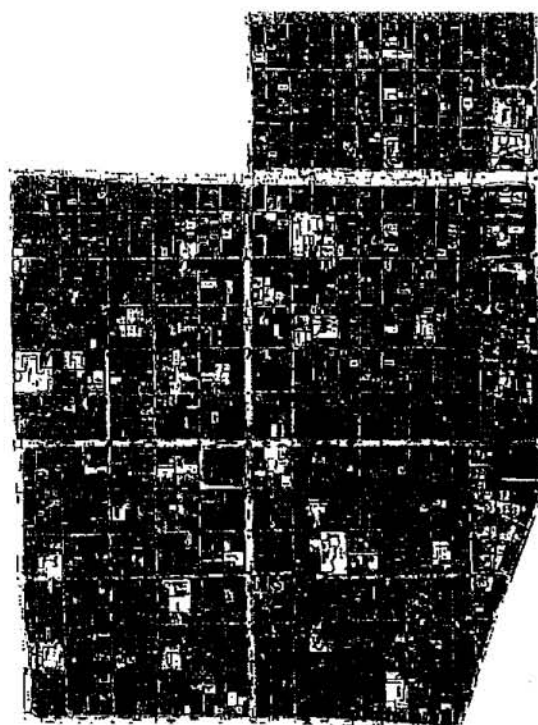
用途のほか、居住用途にも利用されるなど様々な用途が混在しており、さらに近年は駐車場等の暫定的土地利用やマンション建設など土地の高度利用への転換が進みつつあるため、魅力あるまちなみや歴史を感じさせる都市景観の適切な保全・再生を求める声が高まってきている。これは都心部の地価がバブル以前の水準に戻ったことによるマンション建設ラッシュが主な原因であるが、市民としては人口回帰による経済活性化と景観保全の適度なバランスを望んでいるというのが現状である。なお、個性的なまちづくりを進める中で、地域文化の担い手としての伝統産業、商店街の活性化と連携していかなければならないのは言うまでもないことである。

図II-1-4 空間・土地利用に関するデータ

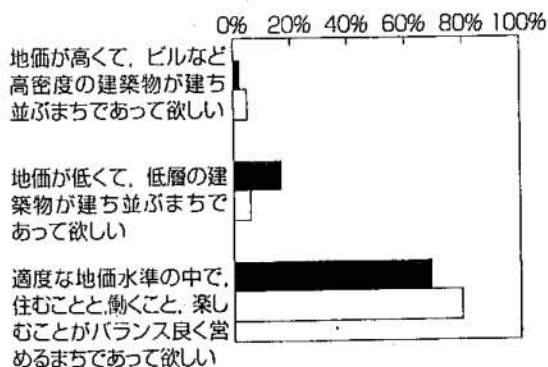
○バブル以前の水準に戻った地価



○様々な土地利用が混在（職住共存地区）



○適度な地価水準での職と住とのバランスを求める市民



〈地図凡例〉

- 戸建（住居専用）
- 戸建（店舗または住居店舗併用）
- マンションビル
- 商業業務系ビル

(資料) 京都市都市計画局

④まとめ 都心部では、近年人口の減少が続くとともに、伝統産業の低迷等から、産業の廃業・転出と産業の雇用吸収力の低下が進み、地域コミュニティの交流促進機能や生活文化の維持機能が弱まり、これが人口の流出を更に加速するという悪循環が生じている。また、土地の空閑地化、暫定利用の増加、細分化された土地の投機的保有、新たに建設された中高層のビルなどが、京都のまちなみの原風景である低層木造建築物が連続する姿と調和せず、ひと・たてもの・みち・まちの密接な関係が弱められ、都心部の魅力の低下を招くようになっている。

今後も、このような悪循環が続けば、ひと・たてもの・みち・まちの結びつきが強い京都のまちなみの特性が失われるとともに、交流機能や文化発信機能が弱まり、高度な技術・技能を背景とする都市型産業の集積地として、また、都心居住の舞台としての都心部の魅力が失われるおそれがある。したがって都心を再生

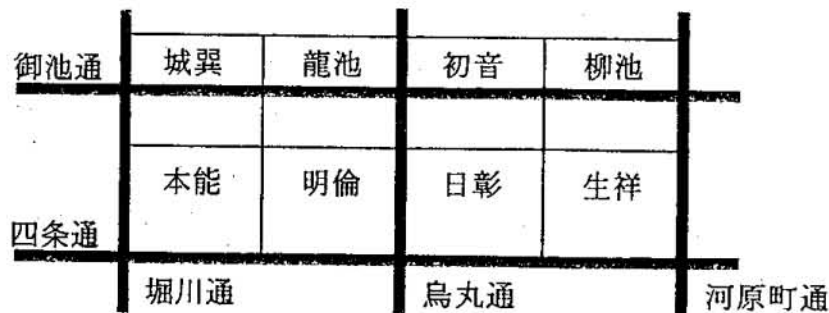
させることは急務であり、そのためには、歴史・文化に根ざした地域の特徴をまちづくりに活かすことが必要であるし、職住共存地区においても、都市型産業や豊かなくらしを創出する都心居住を再生するとともにストック活用型の新たな時代に対応した創造的なまちづくりを進めていく必要があるだろう。

【4】職住共存地区の歴史的背景と特性

これから職住共存地区の歴史的背景について述べていくが、職住共存地区と言ってもその範囲は広大であるので、京都市が重点地区と定めた地域に特にスポットライトをあてることにする。重点地区は概ね、二条通・河原町通・四条通・堀川通に囲まれた地区に位置し、歩いて暮らせる街づくり推進会議の設立以後、取組の実践を積み重ねてきた地域のことを言う。烏丸通を挟んで東・西2つのブロックで構成されており、概ね8つの元学区（城巽、本能、龍池、明倫、初音、日彰、柳池、生祥）か

図II-1-5 職住共存地区及び重点地区の位置と概要

	位置	概要
職住共存地区	都心部の幹線街路に囲まれた内部地区	<ul style="list-style-type: none"> ・職住共存の形態を維持しながら、長らく京都の都市活力を中心となって支えてきた地区。 ・歩いて暮らせる町づくりに着目し、人々の日常生活を大切にしながら、人々の交流や生活文化や都市産業の活性化に向けた取組みを進めていく気運が高まっている。
重点地区	概ね、二条通・河原町通・四条通・堀川通に囲まれた地区	<ul style="list-style-type: none"> ・歩いて暮らせるまちづくり推進会議の設立以後、取組の実践を積み重ねてきた地域。 ・烏丸通を挟んで東・西2つのブロックで構成。概ね8つの元学区（城巽、本能、龍池、明倫、初音、日彰、柳池、生祥）からなる。



(資料) 京都市役所

日彰、御池、生祥) からなる。

①城巽・本能地区(西ブロック) 西ブロックの堀川側である城巽・本能地区は、良質な地下水を利用し、京染の生産地として発展してきた。京染めの生産は工程ごとに分業されており、地域内には、さまざまな専門性を有する職人が住んでいる。また、和装以外にも、様々な職人が住んでおり、京の暮らしを支えるものづくりや商いがされてきた。

このように職と住(仕事と住まい)が一体化した暮らしの中で、住民間の付き合いが深まり、自治連合会や各種団体などによる地域活動が活発に展開され、互いに顔が見える関係のなかで、住民は安心して暮らし、子供達はいつも誰かに見守られて育った。また、和装産業の活力が小売業など生活サービス産業の需要を生み、地域の基盤である経済力を高めるとともに、地域の文化や祭りを支えてきた。

しかし、近年、和装産業の活力低下、後継者不足などにより地域の基盤となっていた経済力が低下し、まちなかから転出する人、廃業する人が増え、また京染などの工場がなくなり跡地に共同住宅が建設されたり駐車場に変わるなど、まちの変化が急激に進みつつある。

この地区は、京都の都心ではあるが、居住者が多く、暮らしや生活の場として落ち着きのあるまちの形成が求められている。また、新しく地域に住む人が急激に増える中で、かつての「顔が見える関係」が弱まり、それが暮らしの不安につながる状況も見られる。そのため、安心して暮らしていく上での基盤である住民側の交流をより一層深めていくことや、経済的自立を再び得られるよう次代の変化に対応した職の活力を取り戻していくことが求められている。

②龍池・明倫地区(西ブロック) 室町通や新町通は、呉服問屋など和装関係の事業所が集積した京都の代表的な和装産業の中心地である。また、このあたりには山鉾町も多く、祇園祭の山鉾巡業の際に全ての山鉾が新町通を通るなど、長い歴史の中で受け継がれてきた文化や伝統が今も暮らしの中で息づいている。和装産業の低迷等により、まちなみが大きく変わっていく現実もありますが、そのなかで京町屋が今も暮らしや営みの場として生き生きと継承されている。

近年、京町屋を活用した物販や飲食などの店舗の立

地や、所有者の協力による京町屋の公開などにより、このあたりは、京の歴史や文化に高い関心を持ち、それとのふれあいを求める人々がしばしば訪れる地域となりつつある。

祇園祭を中心に、このあたりは町内会を単位とする付き合いやコミュニティの絆が強い地域であるが、近年、共同住宅等の立地などにより京都市でも人口の伸びが最も高い状況を呈し、様々なライフスタイルを持った人が増えていることもあり、これまでのコミュニティの絆・地域のルールを守りつつ、新しく暮らし始めた人も参加できる時代に対応したコミュニティが求められている。

③都心商業地区(東ブロック) この地域は、京都都心部最大の商業・業務の集積地として発展してきた。錦市場や寺町通など個性豊かな商店街、代々伝わる老舗、魅力あふれる個店などが競い合い、まちの賑わいを高めてきた。一方、姉小路界限や押小路界限では風格のある町屋が立ち並び落ち着いた住環境が形成されている。

しかし、近年、職住一体型の商店が減る傾向にあり、かわって、外部の資本による商店が増加する傾向にある。職と住が分離したことにより、夜間人口が減少し、夜間の治安面での不安が高まるとともに、地域の自治を担う人材の確保が難しくなりつつある。また、住居専用の共同住宅が増加するなど、商業・業務機能が弱まりつつある。

このような中、大阪や神戸などとの都市間競争や、市内における商業拠点の分散などにより、都心部とはいえ、安定して集客力を確保するためには、さらなるまちの賑わいづくりが求められるようになっている。しかしながら、幹線道路の交通渋滞や、幹線歩道や細街路における交通混雑など、楽しくまちを回遊できる環境とはなっていないのが現状である。これらの課題は、商業をはじめ交通、地域コミュニティなど様々な問題が絡み合っていることから、個別の対応では解決を図ることが難しい状況にあるといえる。

2節 土地利用の分析

この節では、土地に関する、高さ、容積に関する規制について軽く触れ、実際この地域がどのような用途

に使われているか考察したい。また対象となる地域のこれまでの変化から今後どのように変化するか予測し、それに対する提言を述べたい。

[1] 用途地域、高度制限について

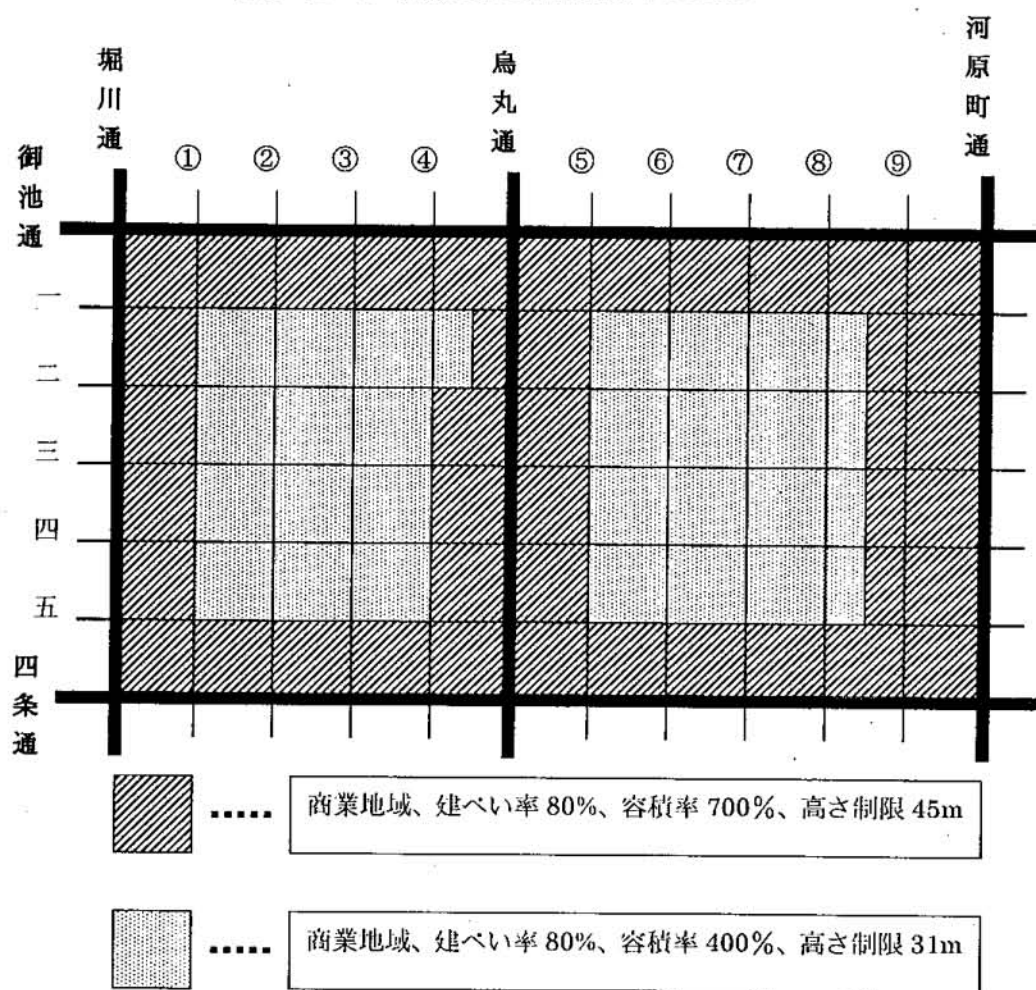
土地の利用は、法律によってその区域ごとに用途が制限されている。今回考察する地域は御池、堀川、五条、河原町に囲まれた地域であるが、この地域では次のように用途が制限されている。

ここでいう建ぺい率とは土地の広さに対して、どれだけの床面積(1階部分)を建てられるかを示しており、容積率とはどれだけの延べ床面積が建てられるかを示している。

(例) 1000 m²、建ぺい率 80%、容積率 400%の地域であれば1階部分床面積 800 m²、延べ床面積 4000 m²の建物(この場合なら5階建)が建てられる。

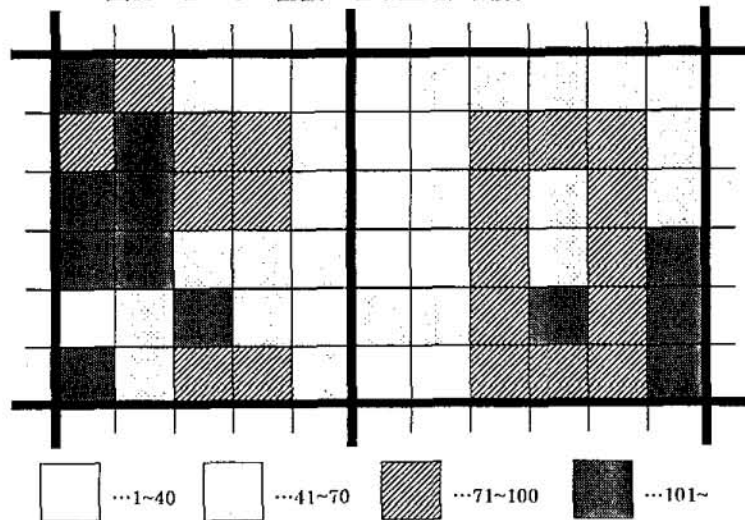
さらにこれに加えて、日照権などを守るためなどの理由で高さの制限がなされている地域がある。これが

図II-2-1 対象地区の用途制限、高さ制限

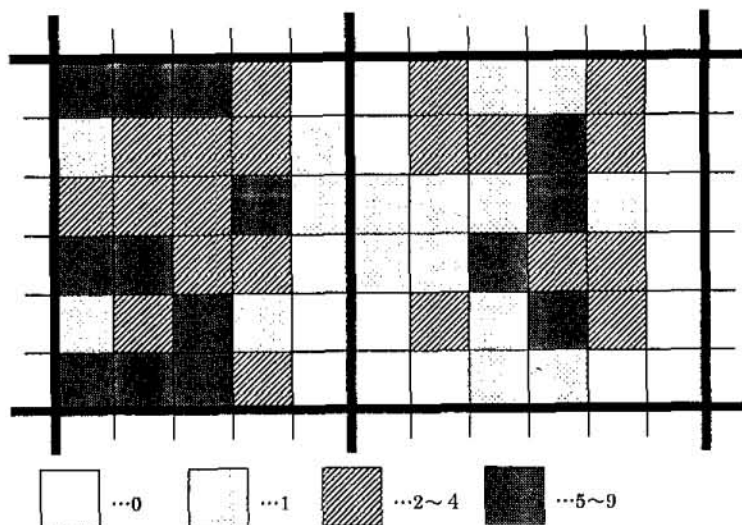


一：姉小路通	①：油小路通	⑤：東洞院通
二：三条通	②：西洞院通	⑥：高倉通
三：六角通	③：新町通	⑦：柳馬場通
四：蛸薬師通	④：室町通	⑧：麩屋町通
五：錦小路通		⑨：寺町通

図II-2-2 区画ごとの土地区画数



図II-2-3 マンション分布図



高度地区である。この地区では図II-2-1のように高さがそれぞれ45m、31mに制限されている。

これらの規制の下で実際に建てられるものは45m地域で15階建、31m地域で11階建程度であるが、容積率の関係で700%の地域で9~11階、400%の地域では5~6階程度が限度であった。

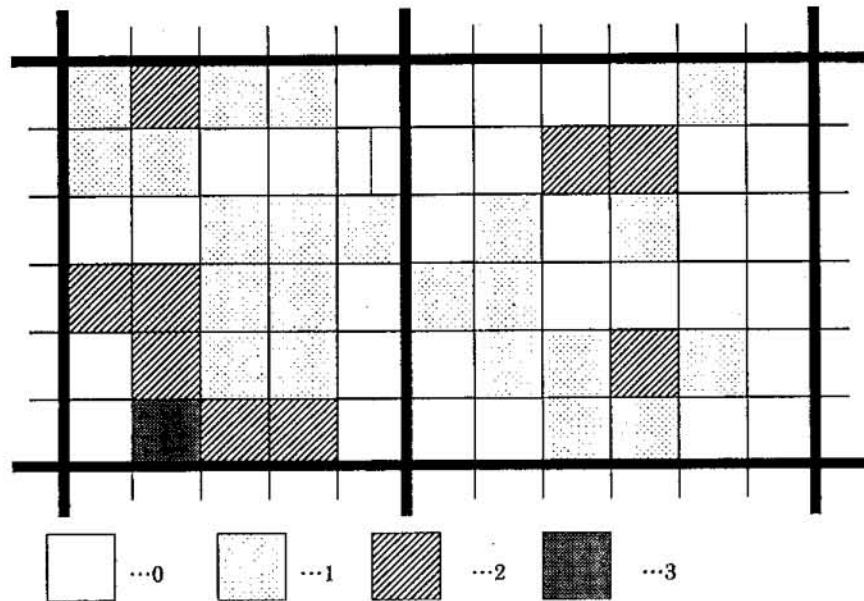
しかしながら、1997年2月に旧建設省から出された「良質な中高層住宅の供給促進に向けた土地の有効高度利用の促進策」により、階段、エレベーター、テラス等の共有施設を容積率に組み入れる必要がなくなり、実質的に容積率が1.2倍程度に増加、高層マンションの建築が促されるようになった¹⁾。

また、敷地規模が大きいほど容積率が上乗せされるされる、敷地規模別総合設計制度も導入され、これらの施策により、マンションの大規模化、高層化が可能となった。

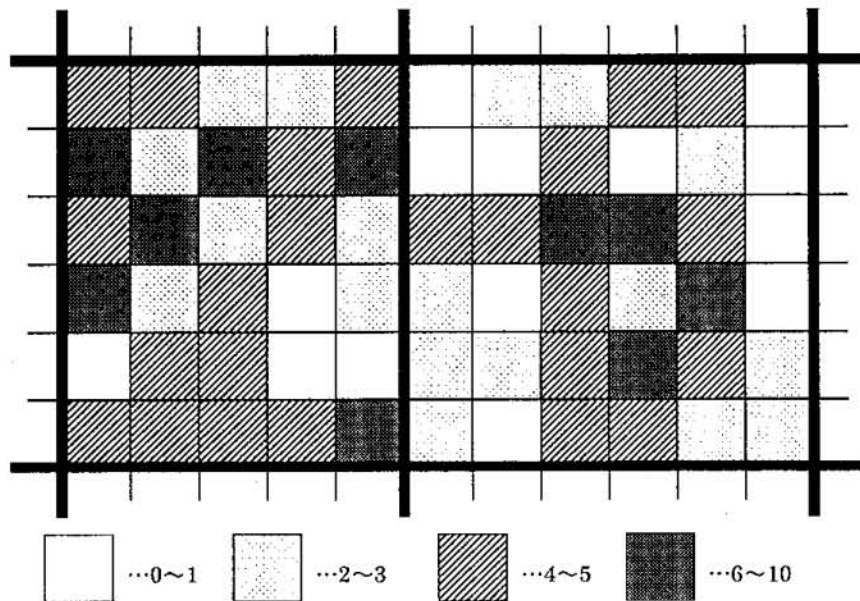
[2] 現状の土地利用について

土地利用についての資料として、ゼンリン等の住宅地図を基にデータを分析することで、現状の土地利用について分析することとした。まず、図II-2-2により、街区（通りで囲まれた地域）ごとの区画数を、図II-2-3により、街区ごとのマンションの数を図示することで土地利用の現状を、図II-2-4でマン

図II-2-4 新規着工マンション（1997年建設中～2000年建設中）分布図



図II-2-5 駐車場分布図



ションの新規着工数を図示することで近年のマンション建設の街区別動向を分析することとした。さらに表II-2-1で新規着工マンションの以前の用途を分析し、図II-2-5でそのなかでも比較的ウェイトの高い駐車場の分布を示すことで、今後の動向を考えていきたいと思う。

以下の図を作成するに当たっては、『ゼンリン住宅地図2001年版』を参考にした。

①区画数 まず、区画数についてである。図II-2-

2からわかるように堀川通に面した地域、河原町通に面した地域で、区画数の多い地域が目立つ。前者は住宅密集地域、後者は小規模な商業施設の密集した地域であり、これらの地域では今後も大規模なマンションが建つことはあまりないことが予測される。

②マンション数 つぎにマンション数についてである。図II-2-3よりマンションの数が少ない地域は、烏丸通沿いのオフィスビル地帯、河原町通沿い、四条通沿いで烏丸通りより東の小規模商店密集地域である。

これらの地域は比較的古くから現在の用途で使われている。マンションの数が多い地域は烏丸通より西の地域である。

③新規マンション着工数 1997年、地下鉄東西線が開通した。この節でふれている新規着工マンションとは、1997年建設中以降のものであり、東西線の影響は少なからずでているものと思われる。マンションの着工として目立つのは、②でみたマンションの少ない地域での着工は少ないことと、烏丸通りよりも西で、やはり、マンションの着工数も多いことである。ただ、東の地域でも若干多い地域はある。新聞をにぎわしている俵屋近くのマンション計画もこの東側地域の御池通に面した地区のものであり、今後の御池通のマンション動向から目が離せない。

④マンション用地の以前の用途 建設中のマンション用地の以前の用途を表にまとめたものが表II-2-1である。これからわかるように、建設中のマンションをのぞけば、以前の用途は事業所、駐車場が大きな比率を占めている。事業所は、具体的には、繊維産業の建物であったものも多い。駐車場、繊維関連の事務所のある地域では今後のマンション供給圧力が高いといえるだろう。

表II-2-1 マンション用地の以前の用途

空き地	2件
駐車場	10件
事業所	10件
駐車場	11件
その他	4件

⑤駐車場数 ④からわかるように、マンション用地の以前の用途にしめる駐車場の割合は大きい。よって駐車場の多く分布している地域では、今後マンション供給圧力が高まる可能性があるといえ、駐車場の分布を調べることは、マンション供給の予測に役立つといえよう。駐車場の分布を図にしたものが、図II-2-5である。駐車場の数には、病院等に付設されたものも含めているため、単純に駐車場が多い地域が、マンション供給圧力の高い地域というわけではない。②でみてきた、いわゆるマンションの少ない地域の近辺でも比較的駐車場が多いのは、商業施設等に付設された駐

車場が多いためである。一方、御池通沿いに分布している駐車場は、比較的そういった役割が少なく、今後のマンション供給圧力になると思われる。

[3] 今後の土地利用について

以上から、今後の土地利用としては、御池通に面した地域、中でも烏丸通りより西の地域でマンション建設が進むものと予測される。近隣の住民が高さ制限等を望むのであれば、地区計画等なんらかの法的拘束力をもつ対策をうつ必要があるだろう。

注

1) 月刊『まちづくりの焦点』創刊第一号を参照した。

3節 マンション供給の現状

この節では、マンションをディベロッパー側からの視点で見えていくことにする。

マンション問題という言葉が使われるとき、その多くにおいて、ディベロッパーは「悪」だと捉えられることが多い。しかし、本当にそうなのだろうか。この章では、ディベロッパー側の視点から、マンションを見ることにより、その問題にアプローチして行きたい。

[1] ディベロッパーの仕事の流れ

商業施設やテナントビルに強いといわれ、京都市内ではないが、他の都心部で高級マンションを手がけている大手ディベロッパーの三菱地所のマンション担当の方にお話を伺った。それによると、マンション開発における大まかなディベロッパーの動きを、大まかに述べると以下のようなものになるそうだ。

- 1 土地の（売却）情報を得る
- 2 現地に観察に行く
- 3 建造物の大まかなイメージを固める→具体的には設計事務所に依頼
- 4 具体的に一戸をどれくらいの大きさにするか、何戸に分割するかという詳細検討
- 5 キッチン・バスをどのようにするか、どのメーカーに頼むかを検討
- 6 販売価格を設定し、折り込チラシの配布地および時期についても検討

この会社では、最終的に販売を担当するのは関連会社であるそうだが、マンションを建てる上でディベロッパーの果たしている役割がいかに大きいかが見て取れるであろう。

同社に限らず、多くのディベロッパーで、多少の違いはあれ、同じようなことを行っていると推測される。そして、忘れてはならないのが、上記5の段階において三菱地所では業務と並行して、マンション建設予定地の近隣住民に対して説明会を行うことである。建築基準法をはじめとする、様々な規制をクリアすれば、どのようなマンションでも建てることは事実だ。しかし、地域の理解がなければ、事業を円滑に行うことはできない。何より、自社の信用を失うことになる。これは、他のディベロッパーでも同じことだろう。ディベロッパーといえは悪役的存在に見られることが多いが、自社の利益だけを追求し、強引にことを進めるようなディベロッパーは現在皆無に等しいので

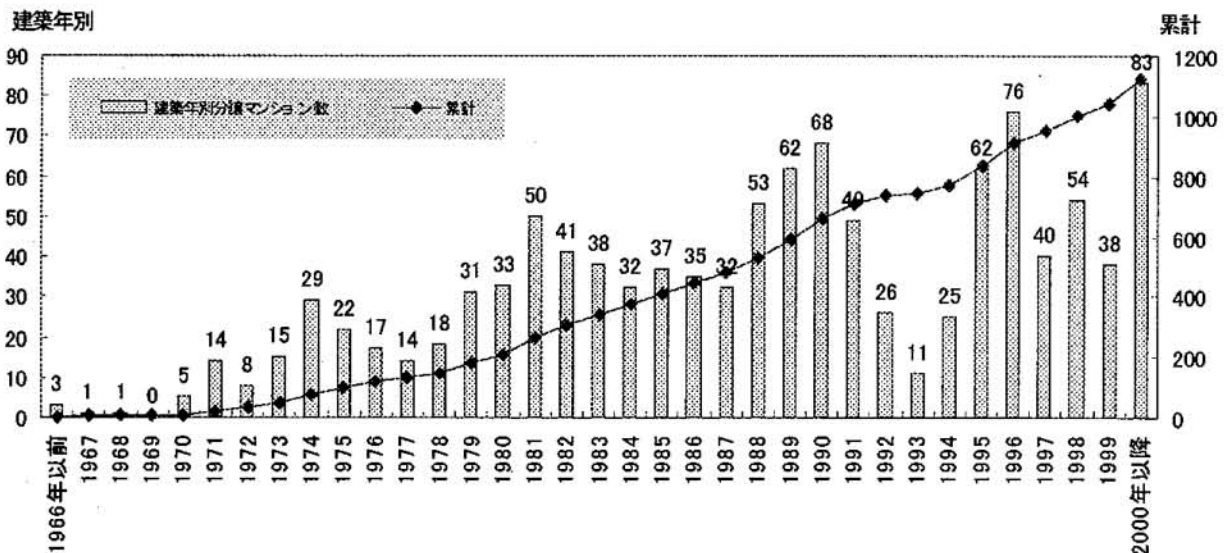
はないだろうか。京都市内でマンション販売をてがける大阪の販売会社シグマコーポレーションの方も「説明会を行うのは常識。当然のこと」と語っていた。何も京都だけのことではない。住民への説明会は多くの都市で多くのディベロッパーが日常的に行っていることである。

〔2〕 都心部のマンション供給の現状

下の図Ⅱ-3-1は京都市都市計画局が2000年に作成した資料である。これを見ると、新築マンションの供給戸数がバブル崩壊後にいったん急減するものの、その後増加に転じ、最近の勢いはバブル景気を凌ぐほどになっていることがわかる。この資料は対象が京都市全体で広範囲に及ぶために、この資料から安易に京都の都心部にマンションが増えているということを主張することはできない。

では、表Ⅱ-3-1とあわせて、京都市の区別人口

図Ⅱ-3-1 分譲マンション数の推移



(資料)『京都市分譲マンション管理実態報告書』

表Ⅱ-3-1 京都市区別人口推移

	京都市	北区	上京区	左京区	中京区	東山区	下京区	南区	右京区	伏見区	山科区	西京区
1995年	1,463,822	127,078	84,061	172,030	91,062	48,241	70,662	98,905	197,600	285,961	137,104	151,118
2000年	1,459,130	125,610	81,798	170,589	92,343	44,699	70,081	97,499	195,792	287,957	137,249	155,513
増加率	-0.3	-1.2	-2.7	-0.8	1.4	-7.3	-0.8	-1.4	-0.9	0.7	0.1	2.9

(資料)『国勢調査』

推移を見てみよう。資料によると、京都市の人口が1995年から2000年の5年間で0.3パーセント減少しているのに対し、中京区では1.4パーセント増加していることがわかるだろう。このことから、転入した人々の住居としてマンションが増加したことが推測出来るのではないだろうか。人口の都心回帰という全国的に見られる現象は京都にも起こっており、それにともないマンションが増えたということだ。

特に「田の字地区」といわれる地域には「増えた」といわれている。この部分に関しては総論部で触れたので、そちらを参照していただきたい。

【3】 供給が増加する要因

では、マンション供給が増加する要因は何であろうか。需要と供給の関係で考えれば、「需要があるから」ということになる。京都の烏丸通り沿いにある長谷工アーベストの店舗でヒアリングを行ったところ「都心部に住みたいという希望を持っていらっしゃるお客様は多い」ということであった。来店した方に対し、アンケートをおこなっても、実際に話をしても、そのような印象を強く感じるようだ。

マンション発売戸数では長年にわたりトップの座にあり、ライオンズマンションで知られる大京の調査によると、購入の際に重視するものとしては、上位から順に僅差で、価格（22パーセント）、立地（21パーセント）、交通の便のよさ（19パーセント）、となっている。これ以下、専有面積・間取り、住戸設備・仕様と

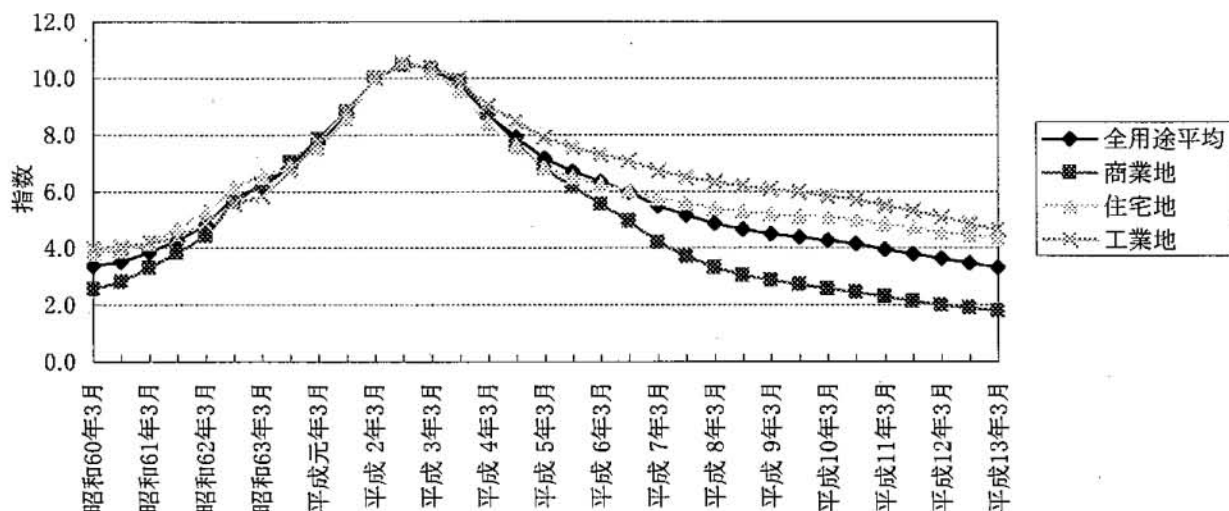
続く。私たちの独自に行ったマンション住民に対するアンケートでも、後述するように価格と交通の利便を非常に重視したという人が多かった。

この上位項目のなかで、立地や交通の便の良さは京都の都心部は非常に良いと考えられる。実際に独自のアンケートでも9割以上のマンション住民が交通の利便に関して「満足」と答えている。立地に関しても、周辺の緑の多さには半数の人が「不満」と答えたものの、様々な施設の充実度に対する「満足」度は非常に高い。さて、問題となる価格であるが、これに関しては図Ⅱ-3-2と図Ⅱ-3-3を参照して頂きたい。これは6大都市（東京都区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸）の市街地価格指数の推移を調査した結果と、地価公示における京都市の地価の推移である。バブル期に比べ大幅に下落していることがわかる。京都の都心部の特徴を正確に反映したものとはいえないが、大まかな傾向を掴むことはできる。

このような地価の下落がマンションの分譲価格を押し下げる結果になり、購入者層を大きく広げたのである。たとえば、バブル期には都心部の3LDKでは、いわゆる「億ション」が珍しくなかったのが、現在では、地下鉄烏丸駅まで徒歩5分の立地で、80㎡あまりのマンションが4,500万円ほどで購入できる。

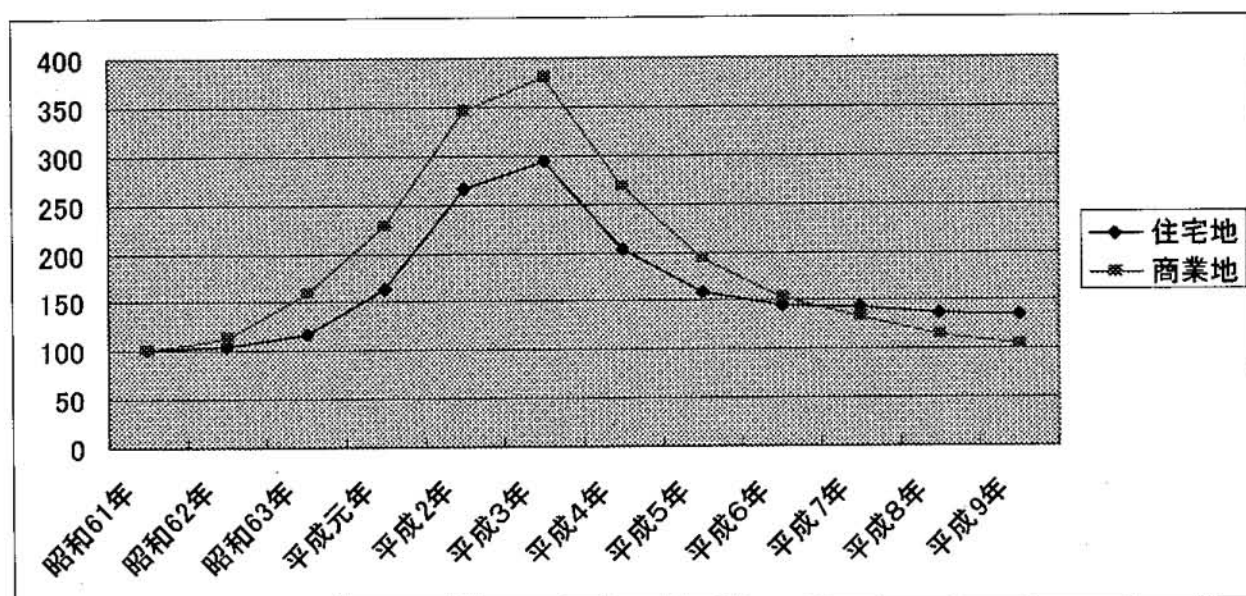
地価の下落に伴うマンション供給は、一部で「中心部のマンションは供給過剰気味で、地価下落の一因となっている」¹⁾との指摘もあり、負の連鎖が働いているとの見方もある。

図Ⅱ-3-2 6大都市の市街地価格指数の推移



(資料) 財団法人不動産研究所のホームページ

図II-3-3 地価公示における京都市の地価の推移



(資料)『京都の地価』

ちなみに、不動産経済研究所の市場調査では、2000年のマンション価格は首都圏で4,034万円、近畿圏では3,245万円、全国平均は3,540万円となっている。

このような価格の下落現象は、一方で、都心部のマンションの資産価値を大きく減少させている。資産運用目当てでこの地域にマンションを購入する人は、現在では分譲住宅購入者全体の1割程度ではないか、というのがいくつかのディベロッパーで共通した見解であった。

〔4〕 ディベロッパーによる土地の再生

ただし、当然のことではあるが、いかに地価が下がろうとも、マンションを建てるに足る用地が十分に存在しなければ、実際のマンション供給にはつながっていかない。

前節で見たように、現在マンションである地点はかつての和装産業等の事務所や工場跡地、そしてまた企業の保有地であったところが多い。一度ガレージとして機能していた土地も多いが、その背景には近年の経済状況がある。長引く不況の影響や後継者難から、土地を手放さざるを得ない状況になってしまったのである。

では、なぜそこにマンションができるのであろうか。他の商業資本が購入し、事業を始めたり、商業施設に

なったりしてもいいのではないだろうか、という疑問ももつともである。しかし、先ほども触れたような経済状態では、買い手もなかなか現れないのだ。そして、先述したような需要があることに加え、都心のこの地域に特有の「うなぎの寝床」とも称される土地の形状は、「マンションにするくらいしか有効な利用方法がない」(前出長谷工アーベストの方のお話)のである。単純な経済効果のみを考えれば、土地を遊ばせておくのではなく、マンションを建設、販売し、多くの新住民を地域に呼び込むほうがはるかに効果的であることはいうまでもないだろう。

〔5〕 購入者とディベロッパー

では、実際にマンションを購入していく人にはどのような人が多いのであろうか。

参考までに、首都圏都心部のマンション購入者の平均像を記した文章を抜粋する。それによると「世帯主の平均年齢は36.7歳で年収は500万円以上から700万円未満。子供のいない共働き、いわゆるDINKS(double income no kid)で、約3,915万円の3LDKのマンションを購入——」²⁾ということになるそうだ。これは、2000年1月から2001年6月までのリクルートの調査によったものだが、前出不動産経済研究所による2000

年のマンション市場動向調査では、首都圏の平均分譲価格は4,034万円であり、大きな開きはない。

シグマコーポレーションによると、同社が販売するマンション購入者で多いのは「30歳前後の夫婦」になるそう。これは同社が3LDKのファミリータイプを中心に供給していることにもよるだろうが、小学生の子供を持つくらいになると、マイホームを考えるようになるという傾向はあるだろう。

また、長谷工エアーストによると、供給物件による違いは当然あるとした上で、低価格のものでは一次取得者では30歳前後の顧客が、高級なものでは40代以上の住み替えを希望する顧客が多いそうだ。

そして、三井不動産はこの地区にマンションを購入するのは「お子様が独立された後の住まいを探しているらしやご夫婦」が多いとのことだった。

一方、市役所の担当者の話によると、児童数の減少に伴う小学校の統廃合が行われた地域では、統合された小学校の評判がよく、当該地域のマンションは小学生を持つ親に人気があるようだ。そして、このような傾向が強まっている最近では、気の早い話ではあるが、統合した小学校が再分割される必要性が出てくるのではない、という声もきかれる。

また、新町通り沿いの町家に住む、小学生の子供を持つ主婦の方は、「新しくマンションに入ってこられた方の多くが教育熱心」と語ってくれた。

2001年4月1日時点で14歳以下の子供の数は、京都市全域では減少しているものの、中京区では前年比約4パーセントの増加していることが分かっており、比較的若い家庭がこの地区へ流入していることがわかるだろう。

京都の都心部は鉄道を使用すれば、1時間前後で大阪の中心部に行くことができる。このため、当初は大阪に通勤するような人が京都のマンションを購入することもあるのではないかと考えた。しかし、三菱地所によれば「調査では7割以上は京都に職を持っている」ということであつた。また、独自のアンケート結果からも、京都市の都心部マンション居住者の7割以上が、市内の勤務先に通勤していることが分かった。

こういったことから、少し強引ではあるが、京都市場におけるマンション購入者の多くは、大まかに言えば、「30歳前後で、小学校低学年くらいの子供がいる、

京都に職場を持つ夫婦」と「生活にゆとりのでてきた少し高齢の夫婦」ということになりそう。私たちのアンケートで、都心部の戸建住民とマンション住民のそれぞれの年齢層別構成比を見ると、マンションにおいては30代と40代の年齢層の構成比が高いことがわかる。これは、上述したようなマンション購入者の様子を反映したものであろう。

【6】 京都市場の魅力

調査の初期段階においては、私たちは「京都」という土地の持つ魅力にディベロッパーが吸い寄せられるのではないかと推論を行った。つまり、歴史や伝統ある町並み、祇園祭といった京都独自の背景を持った「京都ブランド」というものが存在する、と考えたのだ。

分譲マンション購入者の中にはそういった「京都」にあこがれている人は確かに見受けられる。しかし、ディベロッパーによれば、「ない」（三菱地所）（シグマコーポレーション）、「御所周辺くらいに一部ある」（長谷工エアースト）とのことだった。広告に使用される「古都に住む」「伝統の中に暮らす」といったコピーは顧客に訴えるためのキャッチコピーであることが多いようだ。また、京都ならではの規制も多く、建築する上での制限が多いので、その点ではむしろ敬遠されている気配さえあった。

【7】 京都市場の現況と今後

現在のマンション供給状況には過剰感が漂い始めている。2001年の1～9月の近畿圏のマンション地区別販売状況を見ると、京都市内の販売戸数は1,609戸。引き続き、高い水準が続いているが、前年同期比31.7パーセントの下落である。マンション開発業者のなかでも、「立地がよければまだまだいける」「地下鉄・阪急の沿線は人気ますます高まるだろう」「今後も増加する」と考えている業者がある一方で、すでに「供給過剰」という見方も強くなってきている。このため、市場では値下げ圧力が強く、都心部の平均価格は3,000万円を下回り、「2,980万円が相場になりつつある」ようだ¹⁾。市場では残りのパイをめくり、生き残りのための競争が激しくなっているのである。この過程で競争力のないマンションディベロッパーは市場からの撤

退を余儀なくされていくことになるだろう。そして、大手も利益を上げるために必死である。

マンション建築の際に起こる紛争の内容としては、「高さ」に関するものが多い。住民はディベロッパーに対して、階数を引き下げるような要求を行うのだ。しかし、要求に従い階数を下げれば、採算が取れなくなってしまうのである。ひとつの例として、新聞紙上にもたびたび取り上げられた御池通り沿いのマンションに関して、リクルートコスモスは「高さを下げれば販売戸数が減り、1戸あたりの価格を上げなくては採算が合わないが、それでは販売の伸びも見込めない」とコメントしている³⁾。

このような中で、京都市の町並み保存・再生審議会が京都市中心部の建造物の容積率や高さに関する独自規制の方針を打ち出した。これは、田の字地区に代表される職住共存地域での容積率の規制を現行の400パーセントから300パーセントへ引き下げようというものだ。都市計画局は「京都市は都市生活者の流入を狙い規制緩和の方向にあるが、京都には保存すべき財産も多く、独自のやり方があっていいはず」と述べている⁴⁾。しかし、当然のことながら、マンションディベロッパーに対しては逆風である。職住共存地域という地域の状況を反映させてか、一階部分を店舗や事務所にした場合には現行条件を認める方向だが、ディベロッパーに厳しい状況になることに間違いはないだろう。

分譲マンションでは、一棟で100戸前後の大型物件というものは豪華なエントランスや共有施設が充実していることから、人気が高いようだ。しかしこういった物件は完売するのが難しく、値崩れしやすいという一面もある。ディベロッパーにとって、この種のマンションを供給することはリスクが高い。そのため「今後は総戸数が30戸前後のマンションが増えていくのではないか」(シグマコーポレーション)ということになるのだ。

この動きに前述の容積率の規制も加われば、小型物件が増加していくことになるだろうが、そうなると少ない販売戸数で採算をあげるために、付加価値が高いマンション供給が行われていくことになるのではないだろうか。

ヒアリングに応じてくださった長谷工アーベストに

よると「販売者としては、企画、ニーズ等の重要性を今以上に考えなくてはならない」「ただ売っているだけではない」とのことだった。また、三井不動産でも「既存の枠組みにとらわれない」「ニーズを確実に捉えた」商品企画の必要性が高まっており、たとえば、購入者の要望通りの間取りを実現する「SI(スケルトン・インフィル)住宅」等が増加するのではないか、という見通しだった。

競争が激しくなる中で、より良い物件を提供していかなければいけない。厳しい状況ではあるが、その中で多くの人に喜ばれる物件を提供することこそ、京都のディベロッパーに課せられた使命なのであろう。

注

- 1)『日本経済新聞』2001年3月23日付
- 2)『週刊ダイヤモンド』2001年9月8日号
- 3)『日本経済新聞』2001年10月16日付。
- 4)『日本経済新聞』2002年2月6日付。

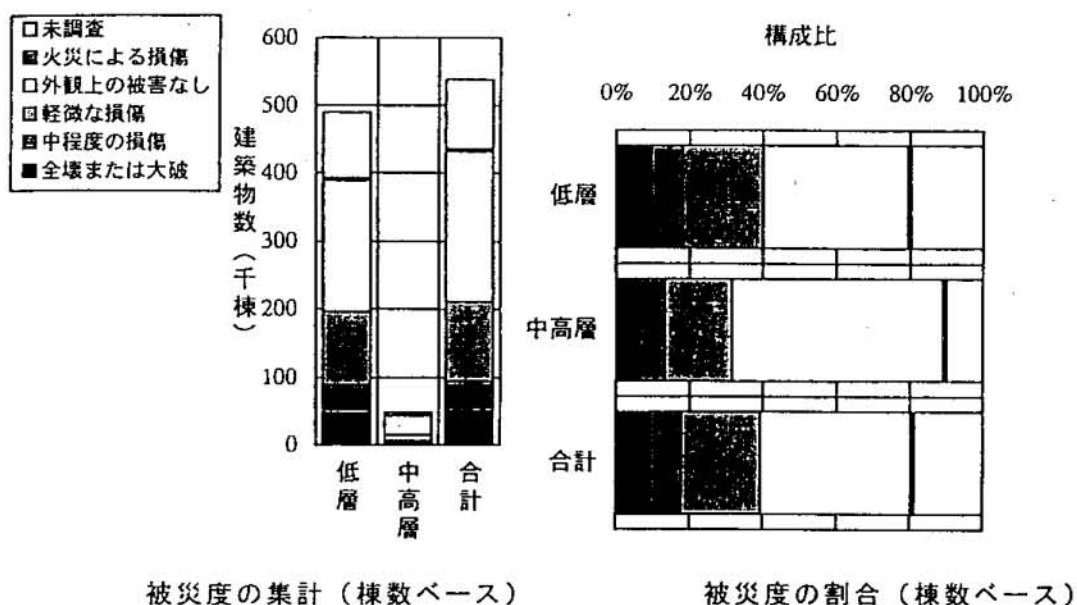
4節 建造物としてのマンション

ここではマンションのハード面の評価及び周囲に与える影響について考察したい。ハード面とはマンションという建築物自体のことである。考察は、耐震性・耐火性、住環境、景観の3項目に別け、今回の調査に際して行ったアンケートを用いて行う。また、マンションを考える上で他の居住形態との比較は重要であるため、必要に応じて行う。

〔1〕 耐震性・耐火性

①耐震性 阪神大震災は記憶に新しく、いつ京都を震災が襲うかは予測不可能である。そのため、近年増加するマンションの耐震性についての考察は重要である。図II-4-1によると被災建築物に占める低層建築物の比率が非常に高い。また、低層建築物は中高層建築物に比して被災度が大きい建築物の割合が高いことがわかる¹⁾。また別の調査では、全壊した建物の7、8割が木造住宅で、死者のあった住宅形態は戸建、長屋、共同低層住宅が8割以上である。さらにこの調査によると、伝統工法の住宅ほど被害が多く、築年数の古い住宅ほど倒壊率が高い。逆に2×4住宅やプレハブ住

図II-4-1 低層建築物と中高層建築物の被災度比較



(資料) (社) 日本火災学会『兵庫県南部地震の火災調査整理報告書』1996年、p.11

宅などは被害が少ない²⁾。以上より、マンション及び近年の建売住宅は、京町屋に代表される戦前からの木造住宅と比べて耐震性に優れると言える。1998年の「住宅・土地統計調査」によると、京都市心4区では戸建の終戦前木造住宅が住宅総数の約19%を占めている。

また私たちの行ったアンケートでは、戸建住宅の74.4%が築31年以上で、マンションの63.4%が築5年未満である。これらを考えると、マンション増加には京都で大地震が起こった場合の被害を抑える効果があると言えるかもしれない。

表II-4-1 2001年度大都市の火災件数

	火災件数	人口1万人あたりの火災件数
京都市	325	2.3
横浜市	1,107	3.2
札幌市	618	3.4
川崎市	433	3.5
仙台市	410	4.1
千葉市	369	4.2
福岡市	546	4.3
北九州市	499	4.9
神戸市	782	5.3
広島市	553	5.3
名古屋市	1,324	6.1
東京都(23区)	4,978	6.2
大阪市	1,623	6.2

(資料) 京都市『京をまもる2001-安全の町京都を目指して-』2001年、p.71。

表II-4-2 終戦前木造住宅の大都市比較 (1998年/単位:戸)

	終戦前木造住宅	住宅総数における割合
京都市	50,860	8.7
大阪市	57,980	5.3
北九州市	14,720	3.9
名古屋市	22,960	2.8
広島市	7,540	1.8
神戸市	7,530	1.4
東京都(23区)	32,960	1.0
福岡市	4,790	0.9
仙台市	2,570	0.7
千葉市	2,030	0.6
横浜市	6,960	0.6
札幌市	1,450	0.2
川崎市	1,130	0.2

(資料) 京都市『京町屋再生プラン-暮らし・空間・町』2000年,p.28。

しかし、マンションの中でも1階が店舗または駐車場であるピロティ形式のものは阪神大震災でも問題になったように耐震性が弱く、最近のマンションでは一階がコンビニ・駐車場であることが多いため、耐震性におけるマンション優位は一概には言えない³⁾。

②防火性

木造住宅は鉄筋コンクリートと比較して、耐火性に乏しい。特に京町屋では柱や梁、垂木などの木材が露出しているため、なおさらである。そのため、マンションは建物自体の耐火性において優れていると言える。

しかしこのことは、マンション増加が京都の安全性に寄与しているということを必ずしも示してはいない。表II-4-1によると京都市は大都市の中でも出火率が最少である。さらに表II-4-2と比較してみると、京都は耐火性に劣る木造住宅が最も多い都市である反面、最も火災が少ない都市であるということになる。これを可能にしているのは京都の防火に対する知恵と意識の高さであると言われている。つまり、表II-4-3に見られるハード面の工夫と、町内ごとの防火運動への取り組みというソフト面の取り組みである。もしマンションがこれらをなくしてしまうとすれば、京都の安全性はむしろ低くなるという可能性も考えられるのである⁴⁾。

表II-4-3 京町屋における伝統的防災技法

		主な技法
建築技法	全体防護	蔵作づくり/塗籠づくり
	延焼遮断	うだつ・袖壁・界壁
	火災回避	漆喰壁/むしこ窓/厨子2階
	出火防止	土間/煙だし穴
集住技法	延焼遮断	土塀や蔵の配置/防火樹の配置
	火災回避	道路軒高比や開口設備の規制
	消火支援	水桶の設備/防火井戸の確保
	避難確保	突き抜け路地/軒庇の統一

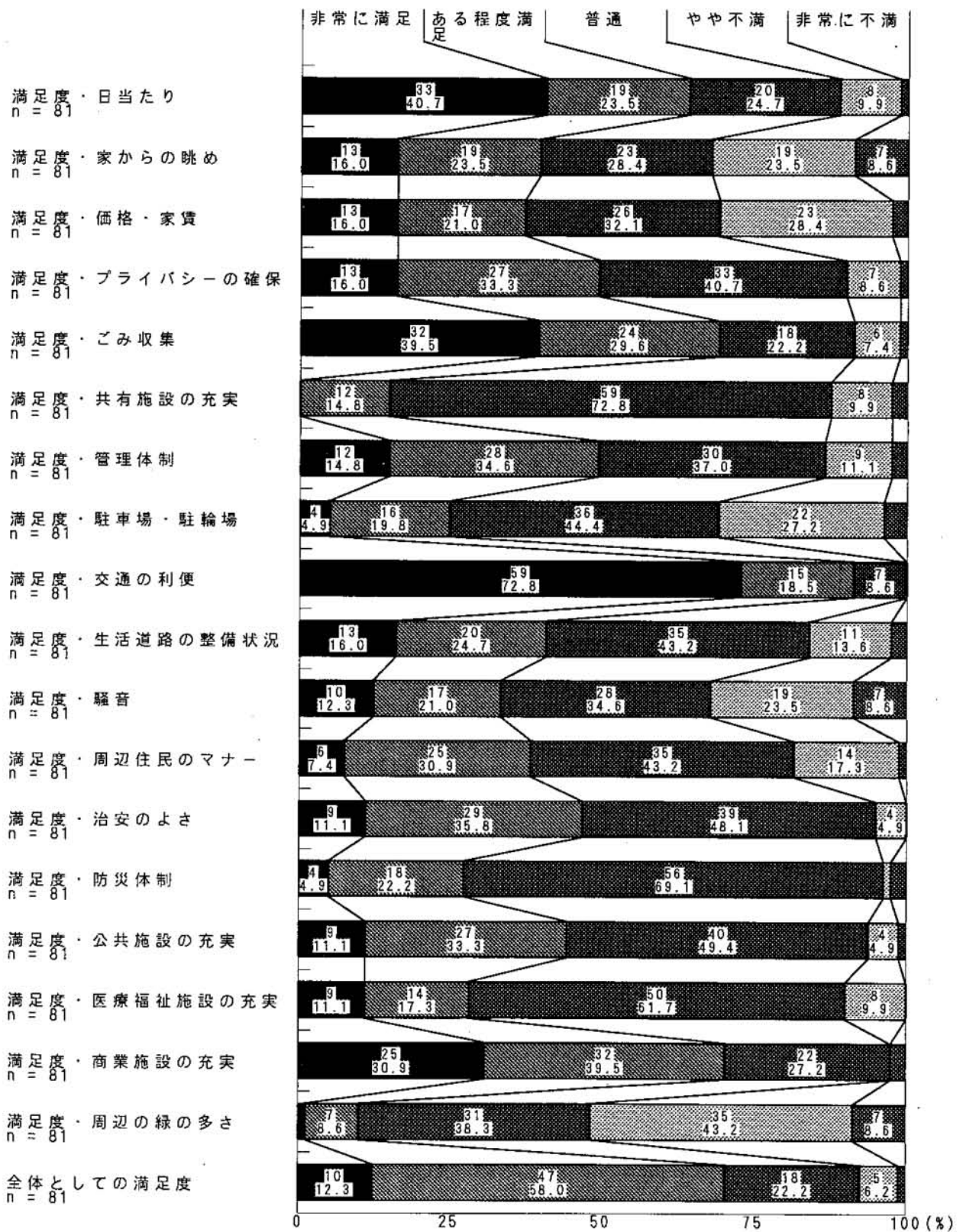
(資料) 京都新聞社編『京の町屋考』京都新聞社、1995年、p.289。

〔2〕住環境

住環境とは、個人のすむ住宅そのもの及びそれを取り巻く環境のことであり、個々で成り立つものではなく、それぞれが影響しあって成り立つものである。そのためマンションの立地はその周辺の住環境にも影響を及ぼす。以下では私たちの実施したアンケート結果を中心にマンションと戸建の住環境及びマンション建設によるそれぞれの住環境の変化を見ていきたい。

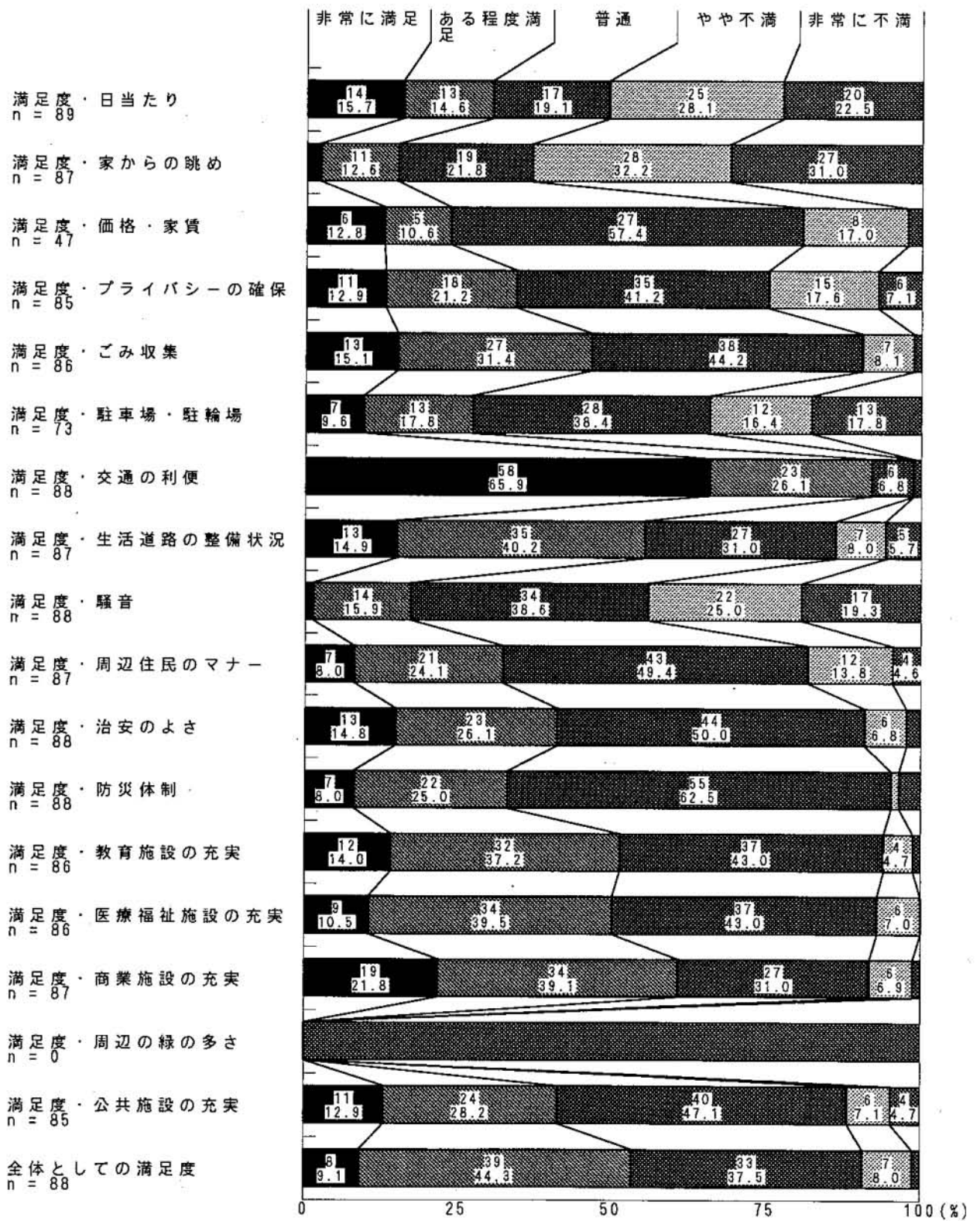
図II-4-2、3からわかるように、現在の住居に

図II-4-2 マンション住民の満足度



(資料) 独自のアンケート調査

図II-4-3 戸建て住民の満足度



(資料) 独自のアンケート調査

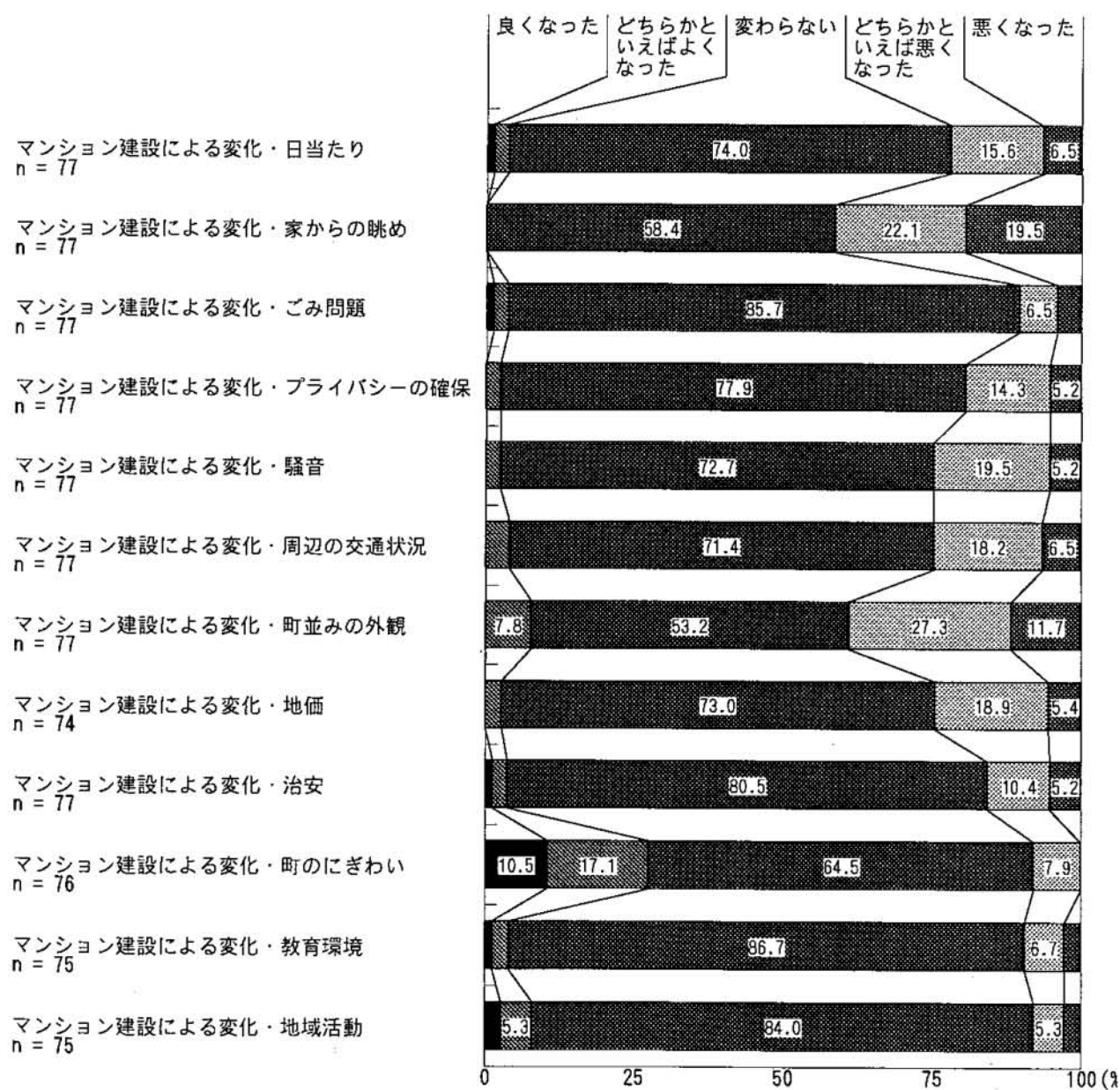
対する満足度は、全体的に戸建住民に比べてマンション住民の方が高いという結果となった。特に日当たり、家からの眺め、プライバシーについては戸建住民の不満足度が高く、マンション住民の満足度が高い。

また図II-4-4、5からは、マンション建設による変化は総じて「悪くなった」と考える住民が多いことがわかる。マンション住民ではすべての質問で「変

わらない」という回答が圧倒的に多いが、「悪くなった」とする回答も多く見られる。戸建住民では、日当たり、家からの眺めでは半数以上が「悪くなった」としており、他の質問でも「悪くなった」とする回答がマンション住民よりも多い。

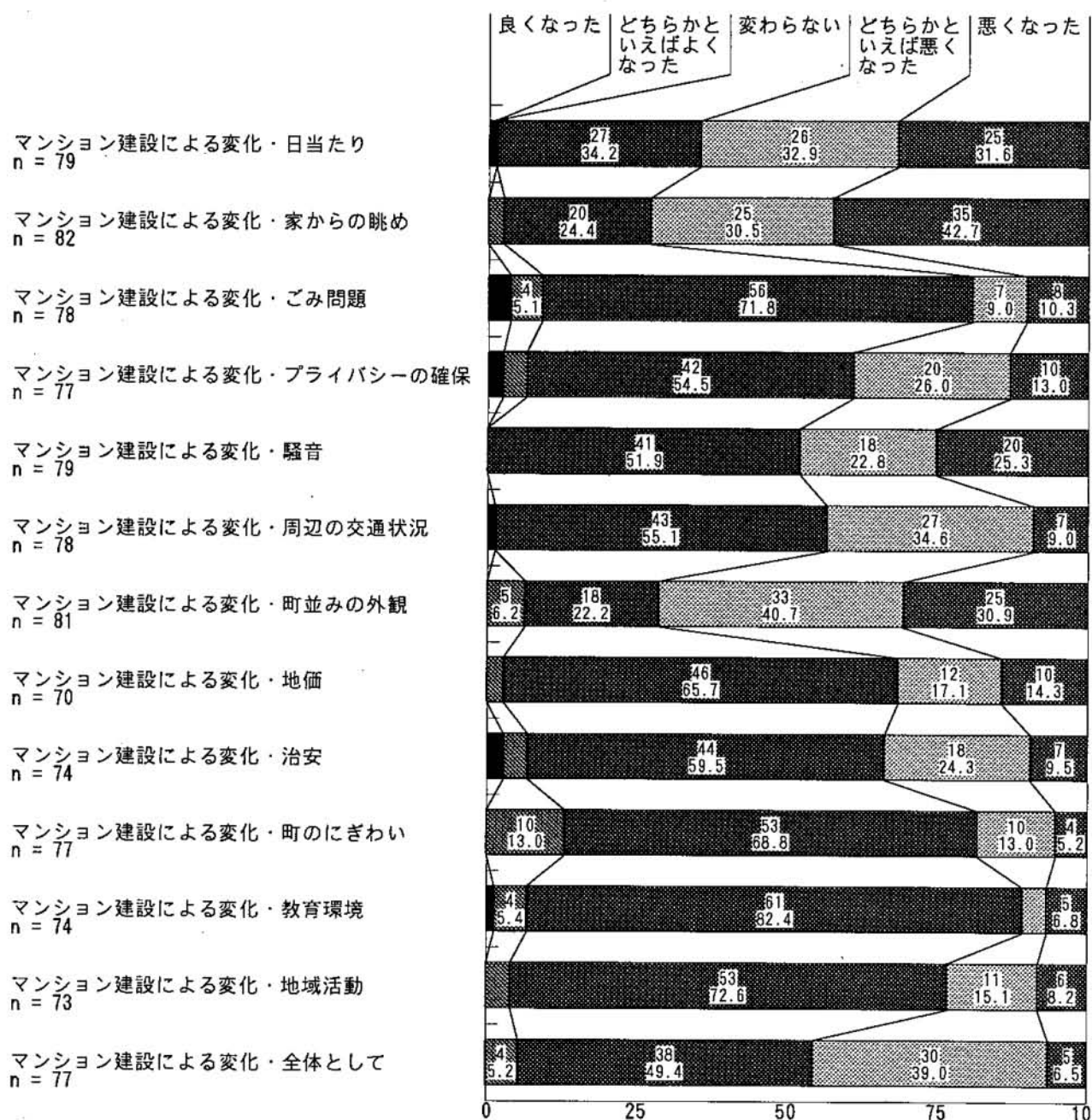
アンケートから、マンション建設は総じて戸建住民への影響が大きいことがわかり、戸建住民の現在の住

図II-4-4 マンション建設による変化 (マンション)



(資料) 独自のアンケート調査

図II-4-5 マンション建設による変化（戸建て）



（資料）独自のアンケート調査

居への満足度の低さに大きく影響を与えていると推測できる。また、新たなマンション建設が既存のマンションへも影響を与えることがわかる。

以下で、個々の項目について詳しく見ていきたい。

①日照 マンション住民の満足度は高く、マンション

の日照は良好であると考えられる。しかし、「窓が少ないマンションが圧倒的に多い。欠点だと思う」という意見もあった。

一方、戸建住民の満足度は低く、半数が「不満」と回答している。マンション建設による変化に「悪くな

った」が64.5%あることから、周辺のマンションによる日影の影響と考えられる。また、マンション建設による影響はマンションにも現れている。マンション住民の22.1%がマンション建設による変化を「悪くなった」としており、既存マンションの南側などに新たにマンションが建設されたためと考えられる。

主に日照の障害は室内の殺菌、洗濯物の乾燥、気持ちよくなるという心理的作用を妨げるなどの問題がある⁵⁾。また「町中では、十分な光と風通しを必要とする常緑木のマツが育ちにくくなった」と言われており、特に京町屋など中庭に植物のある家では影響を受けている⁶⁾。

②家からの眺め 日照と同じように、マンション住民の満足度が高く(39.5%)、戸建住民の満足度が低い(14.9%)。戸建住民の73.2%がマンション建設による変化を「悪くなった」としており、やはりマンション建設による影響が大きいと考えられる。またその影響は全体的に日照と比べて「良くなった」が少なく「悪くなった」が多い、さらに「変わらない」が少ないことから、日照よりも広範囲なものであると考えられる。

③プライバシー まず、マンションの特徴は外からの遮断であり、格子越しに外がうかがえる町屋などとはこの点で異なる。町屋では「プライバシーを守りにくい」として町屋から離れた若者が多いという⁷⁾。

マンション住民では、マンション選択時の検討項目として、プライバシーの確保を80%が重視しており、満足度も「満足」と「普通」をあわせると90.2%であることから、マンション内のプライバシーはおおむね良好であると考えられる。

戸建住民でも75.3%が「満足」あるいは「普通」と回答していることから、プライバシーは確保されていると考えられる。しかし、マンション建設による変化では39%が「悪くなった」としており、ベランダから覗かれるなどの問題が生じている。

④交通・駐車場・駐輪場 京都は交通の便が良い。これはマンション住民、戸建住民のおける交通に対する満足度がどちらも90%を超えていること、またマンション住民の98.8%が現在のマンションを選択する際の検討項目として、交通を重視していることから明らかである。しかし、マンション建設は周辺の交通状況にも影響を与え、マンション住民の24.7%、戸建住民で

は43.6%が交通状況を「悪くなった」としている。特に戸建住民からは「車の駐停車が増えた」との意見が多かった。この原因にはマンションの駐車場不足が考えられ、そうであるとすればマンションの1階駐車場の増加によって解決されうる。しかし上述の通り、1階が駐車場のマンションは耐震性が弱くなるため、この問題との兼ね合いから単純には駐車場の増加を進められないのではないだろうか。

⑤治安 治安のよさでは若干マンション住民の満足度が高いが、戸建住民の間に大きな違いは見られない。しかし、マンション建設による変化では「悪くなった」とする回答が戸建住民で目立っている(33.8%)。見知らぬ人の大量増加によるものであろうか。しかし一方では「深夜がコンビニのおかげで明るくなった」とマンション建設でコンビニができたことにより治安が良くなったとする意見もあった。

近年のマンションでは、オートロックや防犯カメラなど防犯対策が進んだものが多く、治安の満足度が若干高いのもこれに起因しているであろう。しかし、実際はマンションでの犯罪率は戸建住宅に比べて高い。家宅侵入率では戸建が28%、マンション5階以下が33%、6階以上が39%となっている⁸⁾。この結果の主な原因は、近所付き合いが少ないため見知らぬ人が多く、不審者を見分けられないこと、6階以上では人目に付きにくいことなどがある⁹⁾。泥棒が犯行を思いとどまる条件の63%が「近所の人に見られること」であり、23%の「防犯カメラ」よりも高いのである。

以下ではアンケートを行っていない項目について見ていく。

⑥緑などの自然環境 マンション建設による変化では植物への影響も大きい。日照が遮られて植物が育たなくなることは上述した。しかし、日照や通風だけでなく、「ビルやマンションは地中深く掘り下げて造成するために周囲の地下水脈に与えるダメージも大きいと言われる。水脈が変わると湿度を保てず、庭に欠かせないスギゴケも」育ちにくい。「隣にビルが建てば、あらゆる植物に影響」し、「いままで通りの庭を残すのは難しい」のである¹⁰⁾。つまり、マンション建設は全国的に見ても低い緑被率の京都の緑をさらに減少させる可能性もあると言える。しかしこれはマンションに限ったことではなく、近年の戸建住宅は庭を持たないもの

が多い。

⑦その他、マンション建設による変化 風害(ビル風)、通風障害や電波障害などが報告されている。

⑧まとめ 「これだけ多くのマンションが建設されているのにも拘わらず、理想的な物件が少ない」という意見がマンション住民からあったが、アンケートを見る限りでは、マンション自体の住環境は概ね良好であるようだ。しかし、マンション建設がその周辺住宅の住環境に与える影響はどの項目でも良いものではなかった。特に戸建住宅の住環境への影響が強かったことから、マンションと低層戸建住宅で、高さ及び規模が大きく違うことが根本的な原因としてあるのではないだろうか。

〔3〕 景観

前節では住環境について見てきたが、ここでは見える環境としての景観について見ていきたい。一般的に近世以前の日本の景観は雑然とした中にも統一性をもったものであり、文明開化以降の日本の景観はより雑然とした不統一なものとされる。前者は建築材料・技術が限られていたことから統一性をもち、後者は西欧的・近代的な建築物と日本的な建築物が競争的に並びあうため不統一とされるのである¹⁾。

①マンション建設による景観の変化 図II-4-4、

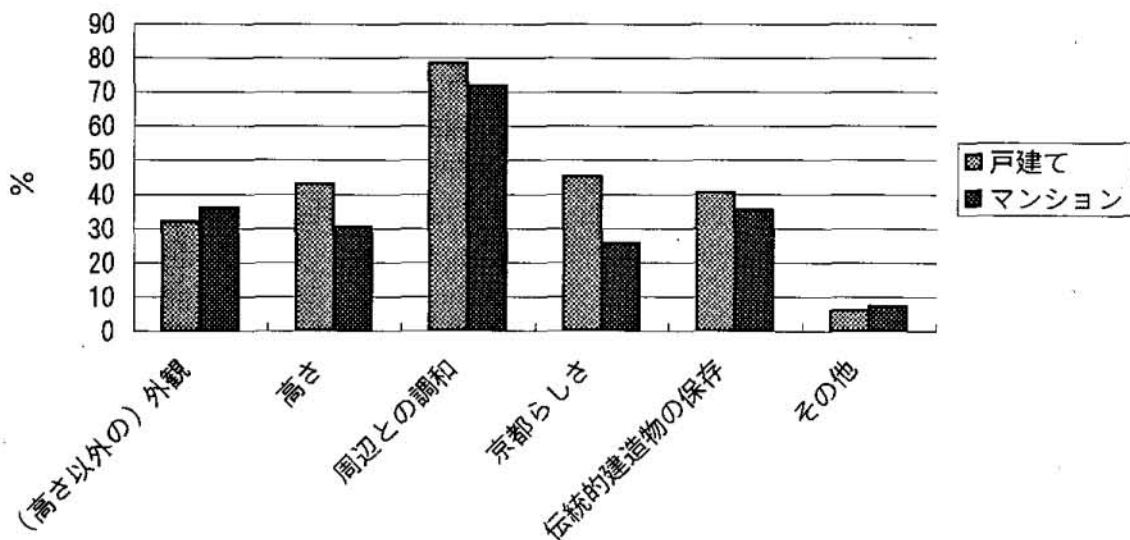
5から戸建住民の71.6%が「悪くなった」としており、マンション建設による影響はかなり大きいようだ。また、マンション住民では53.2%が「変わらない」とするものの、39%が「悪くなった」とし、「よくなった」の7.8%を大きく上回っている。

②都心部の建造物に関する留意点 図II-4-6によると、マンション住民、戸建住民双方とも都心部の建築物に関して「周辺との調和」を強く望んでいることがわかる。また、「京都らしさ」が戸建住民では42.2%あるのに対し、マンション住民では25.6%となっている。アンケートから読み取することはできなかったが、これは、戸建住民の京都での居住年数が長いからではないだろうか。

③町並みの認識 図II-4-7によると、都心部の町並みを近代的と伝統的という2つの観点から考える場合、どのように捉えるかという質問では「近代的な町並みの中に伝統的な建築物が存在している」がマンション・戸建両住民で多かった。戸建住民の方が若干、伝統的という認識が強いようだ。

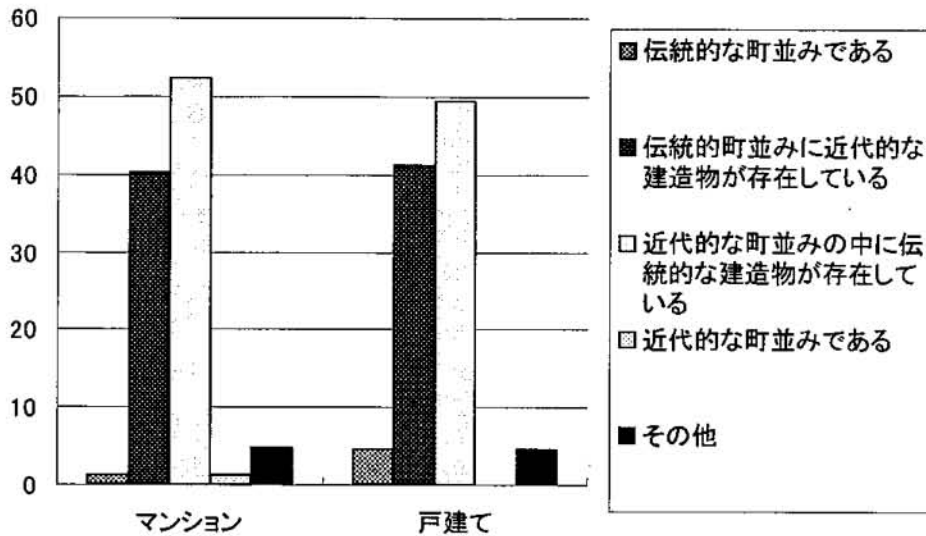
現在の町並みをどのように考えるかという質問では、マンション住民では「良い」または「悪くない」が48.8%あるのに対し、戸建住民では21.4%と半数以下である。逆に「良くないが仕方がない」または「悪い」「何らかの変化が必要だ」ではマンション住民が41.5%に対し、

図II-4-6 都心部の建造物に関する留意点



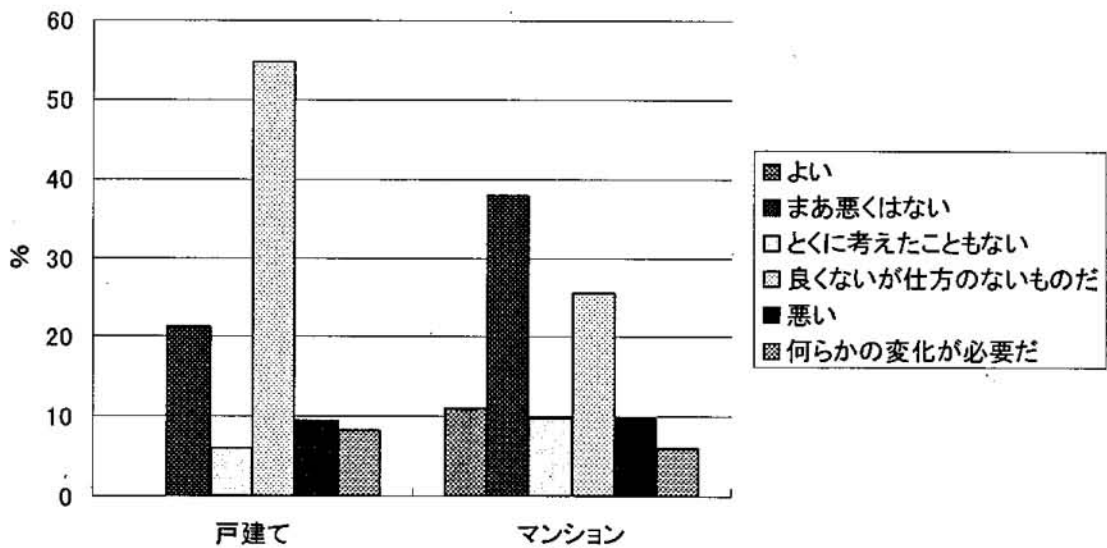
(資料) 独自のアンケート調査

図II-4-7 都心部の町並みの捉え方



(資料) 独自のアンケート調査

図II-4-8 現在の町並みをどのように考える



(資料) 独自のアンケート調査

戸建住民が 72.6%と大きく上回っている。(図II-4-8を参照)

今後の町並みはどのようにあるべきかという質問では、どちらの住民も約半数が「伝統的な町並みの維持と整備につとめる」と回答しているが、戸建住民は伝統志向が、マンション住民は近代化志向が相対的に強いようだ。

④まとめ 全体的に見ると、マンション住民と比較して戸建住民の方がより伝統や京都らしさに対する志向が強く、マンション建設に対する批判的な意見も多いと言える。戸建住民の年齢層が全体的に高いこと、京都での居住年数が高いことからくるのではないだろうか。しかし、現在の町並みを「種々雑多で統一感のない町並み」とした上で「建物を統一して調和のある町

並みを作ってほしい」「建物の外観は周辺地域との調和が重要」など、統一性ある町並みを強く望む意見はマンション住民、戸建住民に関わらず強かった。また伝統的な町並みへの志向も双方ともに強く、「外は京都らしく、中は近代的にするのが理想的」や「町屋風のデザインに統一する」という意見が多い。しかし「日常生活の場としなければ伝統的なものを残し続けることはできない」と、単なる保存を危惧する意見や、「伝統的にこだわらなくてもよいからもっと高品質の長期にわたり愛せる街づくりをすべき」「古く汚いものよりも新しいものによって変わっていったほうがいい」という意見も見られた。つまり、伝統的景観か近代的景観かでは意見が分かれるが、ほとんどの人が「統一性」のある景観を望んでいるということがわかる。

注

- 1) (社) 日本火災学会『兵庫県南部地震の火災調査整理報告書』1996年、9、11ページ。
- 2) 京都市『木造住宅地震防災対策調査報告書』1996年、9ページ。
- 3) 社団法人日本建築会協会編『新・マンション百科 建築家によるトータルメンテナンス』鹿島出版会、1999年、322ページ。
- 4) 京都新聞社編『京の町屋考』京都新聞社、1995年、286ページ。
- 5) 三村浩史『すまい学のすすめ』彰国社、1989年、111ページ。
- 6) 『読売新聞』2002年1月8日付。
- 7) 京都市『京町屋再生プラン-くらし・空間・まち-』2000年、50ページ。
- 8) http://www.st.sakura.ne.jp/hm_kyoto/01_s_school/H13_school/h13-1/mai.htmを参照した。
- 9) 佐藤方彦・関邦博『住環境とヒト 生理人類学の視点』井上書院、1988年、185ページ。
- 10) 『読売新聞』2002年1月8日付。
- 11) 鳴海邦頌『景観からの町づくり』学芸出版社、1988年、6、13、17ページ。

第5節 マンションをとりまくコミュニティ

従来、田の字の「あんこ」の部分は町屋などの戸建

住宅が建ち並ぶ、地域のつながり非常に強い地域であった。そのため、近年マンションが急激に建ち始めたことは古くからの住民にとって大きな衝撃であり、そのことがコミュニティに与えた影響は見逃せない。この節ではマンション住民、戸建住民のコミュニティ問題について考えたい。

〔1〕 現状

①マンション内における交流と戸建住宅間における交流

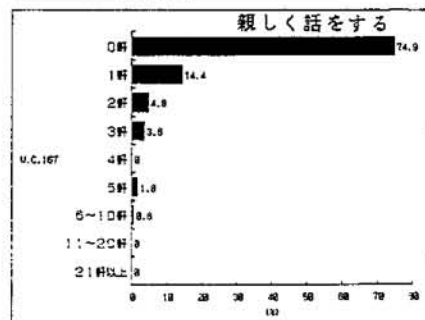
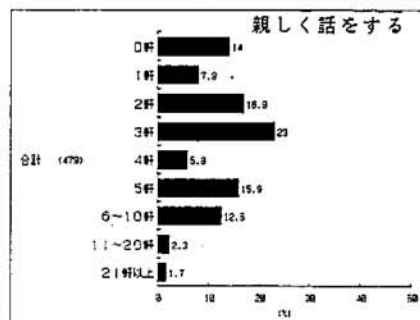
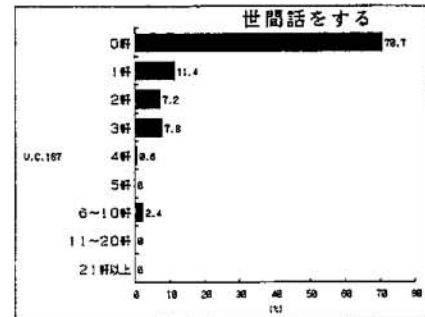
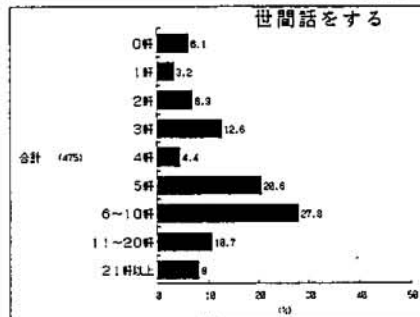
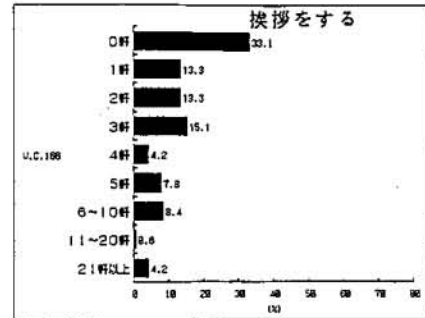
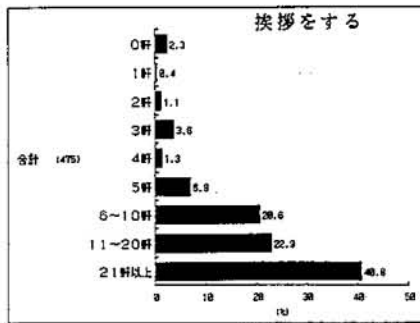
コスモ三条麩屋町の管理人に対するヒアリング調査によれば、マンション内では子供がいる家庭同士に関して交流がある程度ということだ。それに対し近隣の町内会役員経験者などによれば、戸建住民間の近所づきあいは非常に盛んだと聞いている。

ここで図II-5-1¹⁾を見てもらいたい。このアンケートは1991年(平成3年)に京都市全域で実施されたものであるが、中高層共同住宅居住者と周辺戸建住宅居住者それぞれの傾向について興味深い調査結果が示されており、また両者の本質的な差異は現在に至るまで大きな変化は見られないことが類推されるためここでは参考資料としてみてもらいたい。『つきあい戸数』について中高層共同住宅居住者は「挨拶をする」「世間話をする」「親しく話をする」とつきあいが深くなっていくほど0軒の割合が高くなっている。「挨拶をする」は中高層共同住宅居住者では3軒以下が75%、周辺居住者では逆に4軒以上が90%以上となっている。「世間話をする」は中高層共同住宅居住者では3軒以下が95%以上、周辺居住者ではこれも逆に4軒以上が70%以上である。「親しく話をする」は3軒以下が、中高層共同住宅居住者では95%、周辺居住者については60%となっている。これらからわかるように、マンション内における近所付き合いと一戸建住宅間の近所付き合いには明確に差があるようだ。また、図II-5-2²⁾からは、京都市では周辺区よりも都心区での近所づきあいの方が深いことがわかり、そのような土地にマンションが建つことによる都心におけるコミュニティ内のギャップの大きさもうかがえる。

②マンション内の自治活動と周辺地域の自治活動

まず田の字地区におけるマンションの自治活動について私たちがマンション住民に対して行ったアンケート

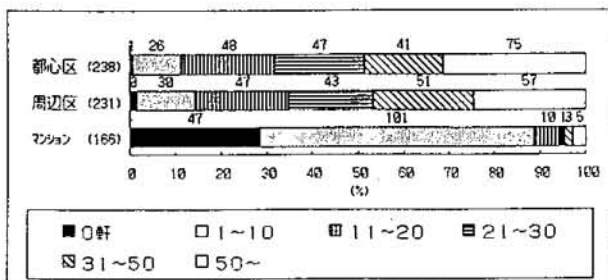
図II-5-1 つきあい戸数の比較



周辺居住者のつきあい戸数

中高層共同住宅居住者の
つきあい戸数

図II-5-2

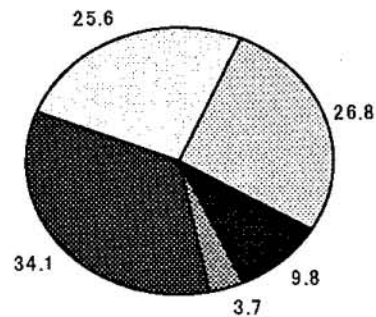


つきあい戸数

によって図II-5-3のような結果が出ている。マンション管理組合は存在しても自治活動が積極的に行われているマンションの割合は低いことがわかった。

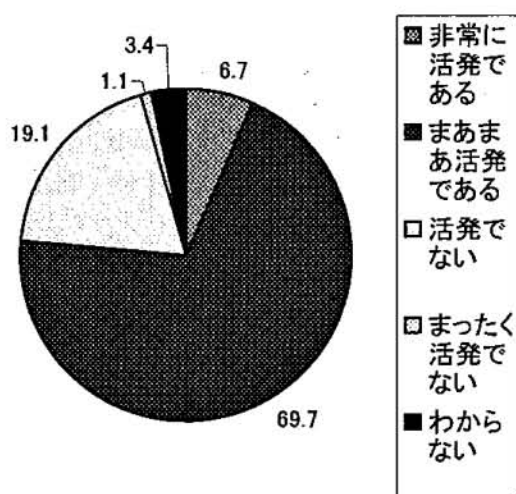
では周辺住民による自治活動はどの程度活発なのだろうか。田の字地区内の戸建住宅住居者に対して行っ

図II-5-3 マンション内自治活動

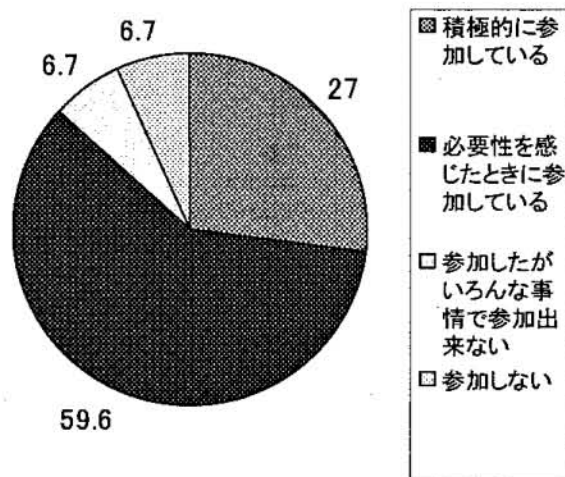


- 非常に盛んである
- まあまあ盛んである
- あまり盛んでない
- まったくない
- わからない

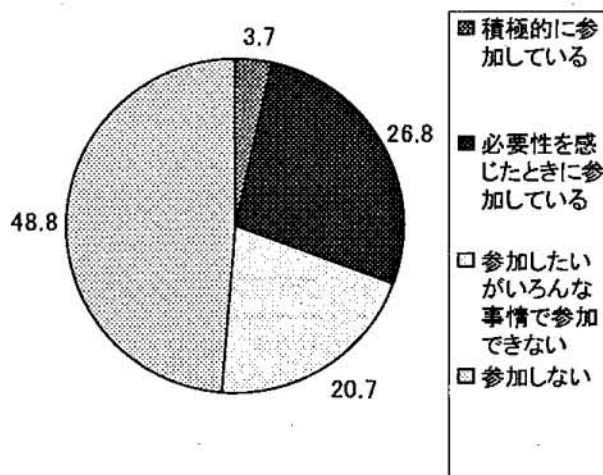
図II-5-4 周辺の自治活動



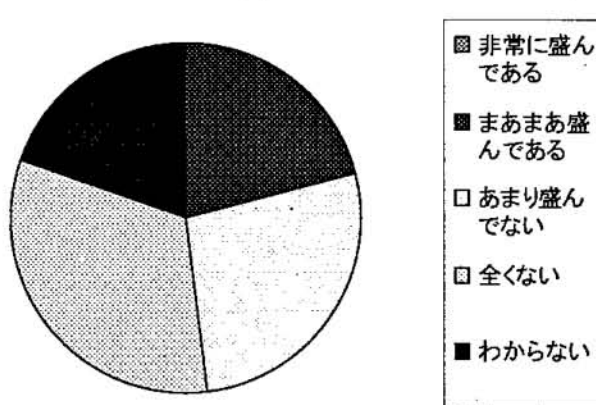
図II-5-5 地域の会合や行事に参加する状況（戸建て）



図II-5-6 地域の会合や行事に参加する状況（マンション）



図II-5-7 マンション住民と近隣住民の交流状況



たアンケートの結果を見てもいい（図II-5-4）。「非常に活発である」「まあまあ活発である」が合わせて75%以上である。また、図II-5-5から「積極的に参加している」人が30%近く、「必要性を感じたときに参加している」も60%と多い。

③マンション住民・戸建住民間の交流

町内会へのマンション住民の参加については、マンション入居の契約内容に町内会への入会が盛り込まれ、町内会へはマンションの管理組合員の町内会担当者が代表して出席する、というケースが多い。京都市全体

で見ても4割が全戸加入、6割がおおむね加入している²⁾。実際の参加状況を、私たちがマンション住民に実施したアンケート結果で見よう。図II-5-6によると「積極的に参加している」人は全体の3.7%しかおらず、「参加しない」人がほぼ半分である。また『マンション住民と近隣住民との交流はどの程度活発か』というマンション住民に対する質問の結果は図II-5-7のようになっている。

〔2〕マンション住民・戸建住民に求められること

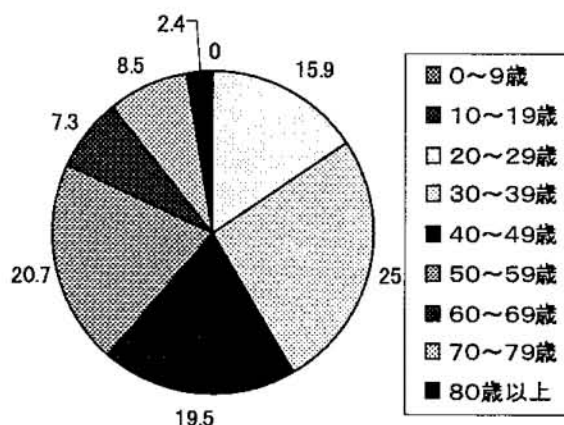
以上のような現状から2つの課題があげられる。それはマンション内自治活動を充実させることと、マンション住民と戸建住民とが協力して地域活動に取り組むことである。それにはもちろんマンション内での交流やマンション住民と戸建住民との交流が盛んになることが必要とされる。この2つの課題は、後者の実現には前者が不可欠であるという意味で密接なかかわりを持つが、以下2つに分けて、そもそもなぜその課題が要求されるかをあげたうえでこれからの対策について考えていきたい。

① マンション内自治活動の充実

a) 問題点の所在 マンションにおける自治活動は前述したようにあまり盛んとはいえない状況である。これは、現在の田の字地区ではまだ建て間もないマンションが多いため、管理費積立金による修繕費の問題などが発生していないことが関係していると考えられる。マンションの管理費滞納問題や管理費積み立て費のペイオフ対策についても近年全国的に問題になっており、あと4、5年もすれば田の字地区においてもこの問題は至る所で噴出することが容易に想像できる。その時には住民の助け合いのもとに管理組合がうまく機能している必要がある。これにうまく対処できなければ建造物としてのマンションの疲弊により快適な住居を失った住民たちはマンションから離れ、マンションが廃墟と化していくことも長期的スパンで考えれば十分にありうる。このようなマンションの修繕問題に限らず、1つの集合住宅に住み快適な住居を存続していくためには住民同士の助け合いは必要不可欠でありその点からも自治活動の充実は求められる。そしてそれにはもちろん居住者同士の交流も欠かせないであろう。

b) 原因 ではなぜそもそも居住者同士の交流が盛んでないのであろうか。まず1つ目の原因として入居者世帯に共通点が少ないことがあげられる。私たちのアンケートの結果によると、地区のマンション居住者は、単身世帯が37.8%、一世帯世帯が24.4%、二世帯世帯が36.6%とさまざまであり、年齢層も図II-5-8からわかるように20代から50代までが偏りなく分布している。つまりマンション住民は類似した世帯によって構成されているとはいいがたく、触れ合う機会や共通の話題が少ないことがうかがえる。このような相違

図II-5-8 アンケート回答者年齢（マンション）

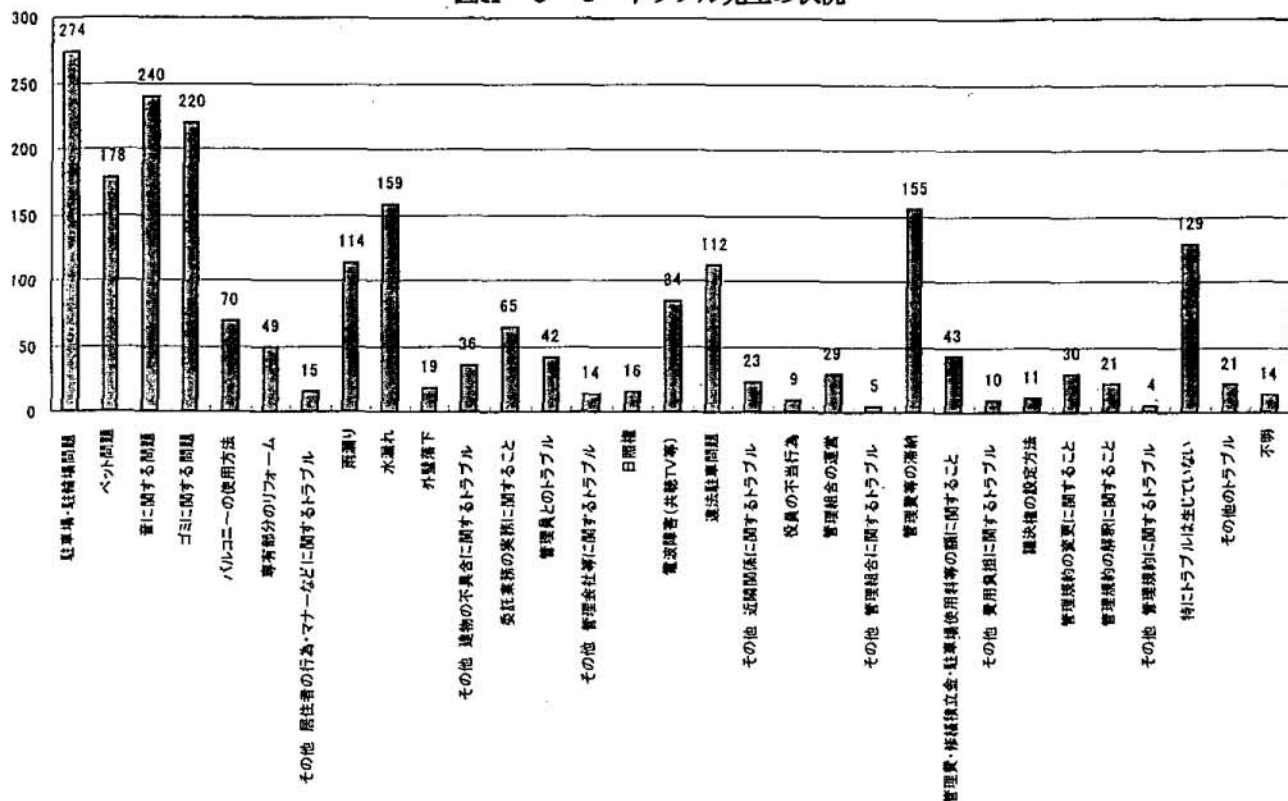


は生活時間帯の差にも反映し、他の住民と出会う機会自体を減らす。

つぎに生活時間帯の差により生じる生活騒音の問題についてみる。近年のマンションでは遮音性に優れた床や壁を採用しているものが多いが、それでもやはり上下・両隣の生活音は案外聞こえ、生活時間の差によってこのような近隣の音を余計にストレスに感じる人が多いということが管理人へのヒアリングからわかった。図II-5-9²⁾を見ればわかるように京都市では『トラブル発生の状況』のなかで「音に関する問題」は全体の中で2番目に多い。(1番多い「駐車場・駐輪場問題」に関しては4節【2】参照) また全国では「音に関する問題」が1番である²⁾。また私たちが行ったアンケートのマンションの満足度について聞いた項目の中でも、「騒音」に「非常に不満」「やや不満」と答えた割合は「周辺の緑の多さ」(4節【2】参照)に次いで2番目に多い。戸建についても「騒音」に対する不満度は比較的高いが、マンションは居住階数が高いために交通による騒音が軽減されることを加味すると、マンション住民にとっての「騒音」には生活音によるものが多く含まれていることが推測される。(アンケート結果の図は4節参照)

このことを、マンションという居住形態の問題点としてソフト面からとらえた場合、近隣住民と親しくなることへのネックになっていると考えられる。人と人

図II-5-9 トラブル発生の状況



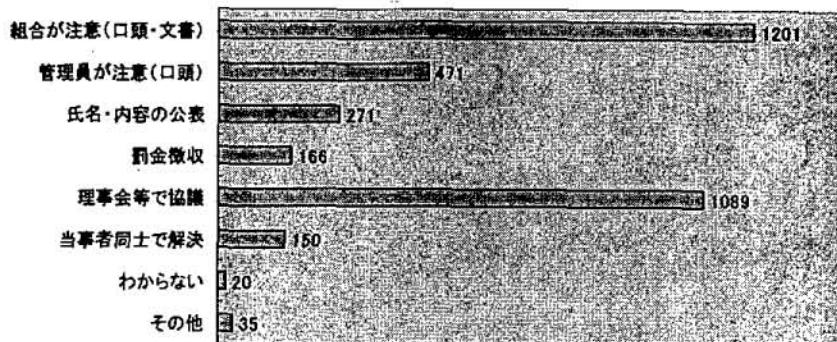
との付き合いには一定の距離が必要であり、「踏み込むべきところ、踏み込むべきでないところの見極めが必要である」というようなことはよく言われる。しかし、マンションでは建築物としての条件はクリアしていてもその密接性ゆえに音が漏れやすいことは事実であり、隣と壁一枚しか隔てていないにも拘わらず、だからこそ心理的な壁は逆に厚くなってしまいうという可能性があるのではないだろうか。

ではこのような「音の問題」はどのように解決されているのだろうか。図II-5-10²⁾を見ると、当事者同士で解決するというケースが非常に少ないことがわかる。管理組合や理事会、もしくは管理人に注意してもらうという対処が圧倒的である。コスモ三条麩屋町・ルイシャトレ三条御幸町の両管理人に対するヒア

リングでも苦情は本人には直接言いにくい管理人もしくは管理組合を介して間接的に伝えられることが多いということであった。確かに普段の交流もないところに苦情だけ言いに行くのは非常にやりづらいため、管理人や管理組合といった第三者を介することで、直接交渉する必要性から逃れられるということになる。

しかし音の問題が解決され、近隣から生活音が聞こえなくなれば交流がうまれるということも考えにくい。そこでもう1つ考えられる原因としては、マンションの構造上の問題があげられる。現在、田の字地区に建っているマンションには共同スペースがほとんど見られない。つまり居住者同士が出会わない構造になっているのである。生活時間帯に差がある上に、共同スペースが廊下かエレベーターで、管理組合の活動もあま

図II-5-10 居住ルールの違反者への対処



り盛んでないとなればマンション内に相談できる友達を作りたくても作れないという状況になるのではないだろうか。

c) 対策と展望

以上のような原因を踏まえると、これから新しく建つマンションには音の遮断性や共同スペースの設置などハード面からみた質の向上が求められる。そして現在あるマンションについては、今ある管理組合の集會室を多目的室としてより柔軟に利用することで交流を深める場を作ったり、管理組合が定期的に発行物を作りそれを通じてマンション内ネットワークを新たに作ったりすることで共通認識を広めるなどの有効な対策が求められる。

ここで田の字地区のマンションの平均戸数についてふれておきたい。私たちのアンケートの投函は田の字地区のマンション 57 軒になされたが、それらのマンションの平均戸数は 36.2 戸であった。これは京都市全区のそれぞれの平均戸数と比べると、北山区の 33.4 戸に次いで低い値である。また、分譲マンションの率も非常に高い²⁾。このように 1 軒あたりの戸数が低いことと、分譲であることから推測される住民の定住率の高さがマンション全体を比較的まとまりやすくすることが期待される。

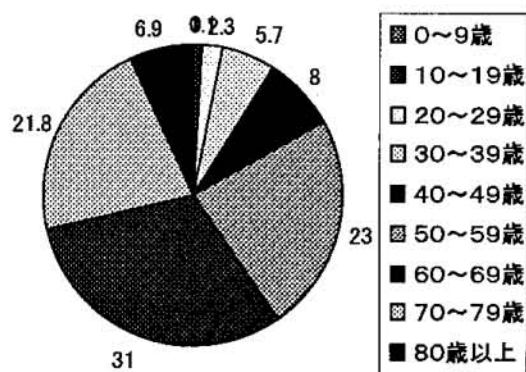
②マンション住民と戸建住民の協力の下での地域活動

a) 問題点の所在 現在のように両者の交流が盛んでないことがなぜ問題なのだろうか。それは田の字地区の地域性によるところが大きい。この地域では祇園祭を代表とする伝統的行事が催され、伝統産業を営む家や歴史の古い旅館や料理屋も多く、文化の継承を担っているといえる。しかし戸建住宅では住居者の高齢化が進み、つぎに住む後継ぎがいない家も多い。そのような土地にこれまでとまったく違った住居形態であるマンションが立地し、新しい住民が急激に増加している。このように変動のただ中にありながら、次の世代へと受け継ぐべきものを多く抱える田の字地区では、もとの住民、新しい住民との間にこれからの方向性を求めている協力が必要不可欠であるといえる。

b) 原因 マンション住民と戸建住民の年齢層の分布の違いが両者の交流のネックとなっていることがアンケート結果や資料からわかる。

まず年齢層に大きな差がある。図 II-5-11 で戸建

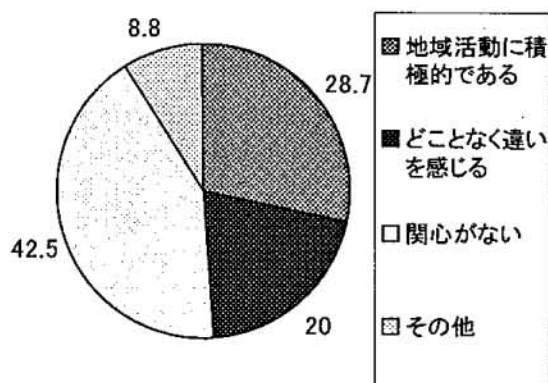
図 II-5-11 アンケート回答者年齢（戸建て）



住民のアンケート回答者年齢の分布を先ほどの図 II-5-8 とあわせて見てほしい。マンション住民では全体の 8 割が 20 代から 50 代であるのに対し、戸建住民では全体の 7 割が 50 代から 70 代となっている。ヒアリング調査で地域をまわっていてもマンションには若い人からお年寄りまで住んでいるのに対し、戸建では子供も独立した老夫婦が比較的多いという印象であった。マンション住民は働き盛りであるのに比べて近隣住民は高齢化している。これはライフスタイルや生活時間の違いにつながり、マンション内と同じように交流の機会を少なくする原因となっているだろう。

また、マンション住民に対しての『マンション住民以外の地域住民をどう思うか』という質問では「地域活動に積極的である」が 3 割、「関心がない」という答

図 II-5-12 マンション住民以外の地域住民に対する印象



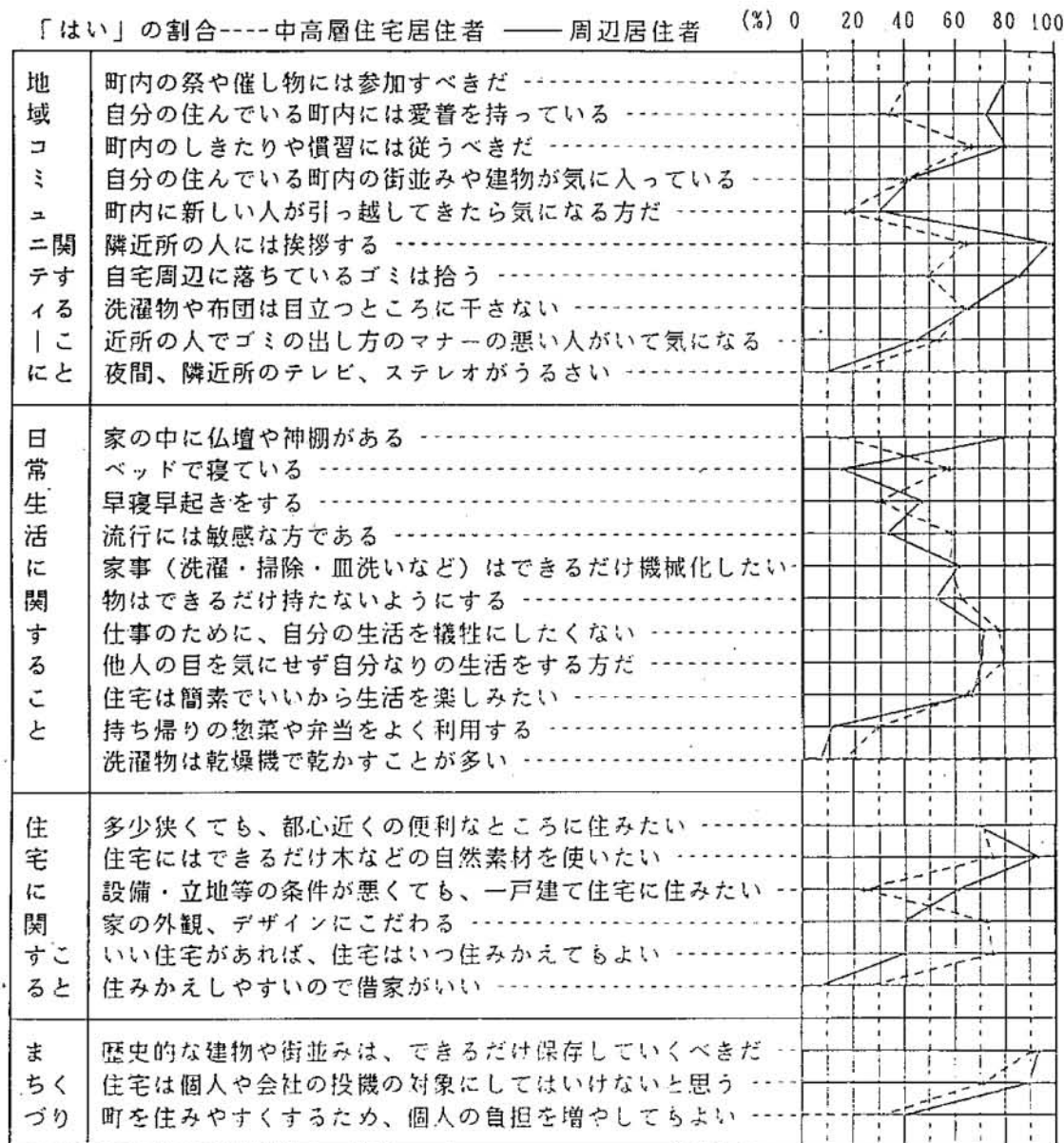
えが4割であった(図II-5-12)。関心をもつ機会もないというのが実状のようである。

そこで2割の人が答えた「どこことなく違いを感じる」に関して、両者の意識には実際どの程度の違いがあるのかを図II-5-13¹⁾で見てみたい。このアンケートは1991年(平成3年)に京都市全域で実施されたものであるが、現在でもおおまかな傾向はさほどかわっていないことが推測され、質問内容としても両者の比較において意義深いので参考として使う。まず『日常生活に関すること』では「家の中に仏壇や神棚がある」「ベッドで寝ている」「流行には敏感なほうである」以外は小さな差しか見られない。『住宅に関すること』につい

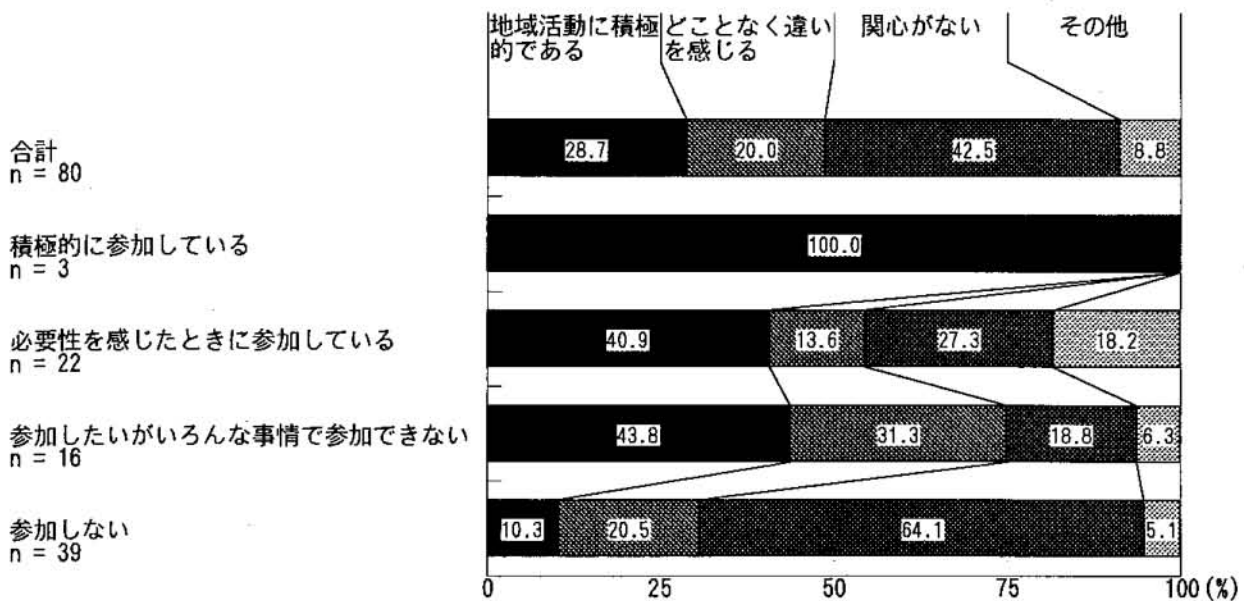
ては差が大きい。『まちづくり』では差はほとんどみられない。これらのことより、居住形態の差から生じる違いは見受けられるが、日常生活やまちづくりに関する意識は両者の間に大きな相違はないといえよう。

しかし『地域コミュニティに関すること』については「町内の祭りや催し物には参加すべきだ」「自分の住んでいる町内には愛着を持っている」「隣近所の人には挨拶をする」「自宅周辺に落ちているゴミは拾う」の4つについて大きな違いが見られる。4つの違いの中でももっとも大きな差が見られるのが「自分の住んでいる町内には愛着を持っている」であり、これが他の3つの原因にも結果にもなっているという関係が見ら

図II-5-13 居住者のライフスタイル



図II-5-14 地域住民に対する印象と地域活動参加状況のクロス集計

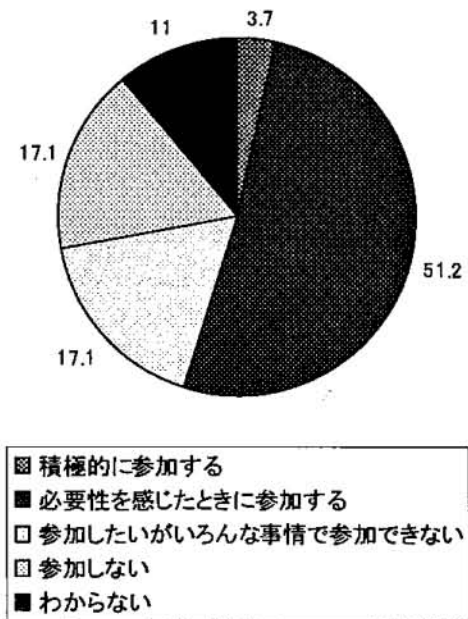


れる。これは、中高層共同住宅居住者の多くがその住宅を終の棲家と考えていないことにもよるだろう。ただし、この点、田の字地区においては分譲マンションの比率が高いため、終の棲家と考えている居住者の割合が高いとも考えられる。

c) 対策と展望 以上からまずはお互いに関心を持つ機会が何よりも必要であることがわかる。その機会なしにお互いの理解も新しい住民であるマンション住民の地域への理解も望めない。それにはマンション住民の代表者が参加している町内会を通じて、マンションの各戸への町内会便りの配布や、地域が歴史と共に育んできたものをマンション住民が知る場の設定を行うなど積極的なアプローチが求められる。具体的な例として、「移り住んできた人たちにこの街のことをわかってもらっているのだろうか。街づくりには、街への理解と親しみが必要なのでは」という思いのもと、自治連合会内に職人が中心となったまちづくり委員会が発足し、職人の工房を見学する「公開工房ツアー」を実施したことが、マンション住民との交流につながり成功したという例もある³⁾。

アンケート結果(図II-5-14)からも地域活動に参加しているマンション住民ほど「とことなく違いを感じる」や「関心がない」と答える人が少ない。また図II-5-15を図II-5-6と比べれば今後地域活動について「参加しない」人は20%足らずに減り、「必要

図II-5-15 今後地域活動に参加する意向(マンション)



性を感じたときに参加」しようと考えている人がほぼ倍増していることがわかる。これらの結果は交流の機会さえ確保されればもっとよい関係が望めるという可能性を十分に示している。

[3] 行政・企業に求められる役割

【2】ではマンション内の交流、マンション住民と戸建住民間の交流について当事者同士の問題として扱ってきた。しかし上述のような対策をもとに当事者間だけであげられる成果には限界があり、だからこそ現在のような問題点が生じているという面もある。当事者にはそれぞれの生活があり、地域の抱える問題に割ける時間も多くはない。また先に見たように、マンション住民は働き盛りの年齢層がほとんどで、共働きの家庭も多いと考えられるため、地域の問題に取り組む余裕は限られる。このような制限のなか必要となるのは両者の橋渡しの役割を担う第三者である。

まずディベロッパーに、マンションを建設する土地の歴史的経緯や地域性がある程度把握してもらいたい。土地に一つの建造物を残すことがその土地にどのような波紋を残すのかまで考えてはじめて息の長い住居形態の創造ができるのであり、顧客もそのような住居を求めているのではないだろうか。

また、両者の間に行政が入るのはマンション建設に関する紛争の時に限るようだが、現在の法律や条例ではマンション立地までに行政が果たせる役割も不十分である。そのため立地後、両者の関係がうまくいくよう行政、もしくは住民同士のコンサルティングを専門とした企業が、コーディネーターとして実際にその地域へ出向いて支援することも必要である。

この点、行政や企業では利害関係が関与してくるため、一番理想的であるのは公平な立場から両者のコンサルティングを行うことに専門化した非営利団体であるといえる。しかしこの場合も経済的基盤の支えとして国などからの援助は必要となる。

最終的には、自身の利益の追求に終始するのではなく、住民も含めたそれぞれが社会全体を視野に入れた最善を模索することが、コミュニティの充実などより豊かな社会的基盤を創造することへつながるのではないだろうか。

注

- 1) 京都市共同住宅建築研究会・京都市住宅局『中高層共同住宅供給に伴う建築紛争に関する研究』1991年。
- 2) 京都市都市計画局住宅部住宅企画課『京都市分譲マンション管理実態調査報告書』2001年。

3) 『読売新聞』2002年1月10日付。

6節 行政の取り組み

【1】 都心部における京都市の開発のヴィジョン

①京都市都心部の現状 職住共存地域は現在都市計画の用途地域の分類上、商業地域に指定し、また、地域地区の一種である高度地区の指定により、その全域にわたって建築物の高さの最高限度を設定している。具体的には、幹線道路の沿道部分については容積率を700%、45m高度地区に、内部地域は容積率を400%、31m高度地区に指定している。これは、都心部における業務の集積を促進し、土地の有効利用を促進する観点から有効であった。しかし、この規制により、従来は京町家が連続して立ち並ぶ水平的なまちなみであったのに対し、その中に中高層建築物が立っていき、点々と垂直方向に向かってビルがそびえ立つという、従来とは異なる空間構造がつくられていった。この結果、建物の高さや道の幅との間の適切な関係、連続して立ち並ぶ町屋やその格子によって維持されていた垂直性と水平性のバランスが失われ、都心部における低層で高密度な都市の構造を大きく変えていった。都心部の土地が商業地域として利用されるようになると、地価の上昇を招くとともに、地価と連動して固定資産税や相続税などの税負担、土地・建物の賃借料の高騰につながった。この結果、高い地価に応じるために土地が高度に利用され、これが困難な場合には収益性の低い商店を廃業したり土地を切り売りしたり、相続時に町家を売却したり物納したりすることが多く起こった。バブル経済の崩壊後は、投機目的で取得された土地が不良債権化したことにより遊休化した。そして既存の商店街はいっそう低迷し、高い賃借料の負担に耐えられない一部の産業を除いて、新規の業務床の需要も落ち込んだ。その一方で、低金利下でのマンション需要が根強かったことから、中高層マンション用地としての土地利用が進行した。しかし、地価水準がバブル以前の状態に戻り、相続税の負担が軽減されたこともあって、平均的な50坪以下程度の規模の土地所有者にとって高い相続税の負担がかからなくなったと京都市は分析している¹⁾。このため、必ずしも土地を高度に利用

したり土地を切り売りする動機は、従来ほど大きくはなくなっている。土地・建物の賃貸料も次第に土地の実勢価格に見合ったものに下がっており、都心部にある遊休地や暫定的に利用されている土地を活用して新たに産業を誘致したり、多様な方式での住宅供給での土地利用も容易になってきている。今後の社会の高齢化を考えると、高齢者は移動の自由度が小さいため都心部での充実した生活を求めるとされるため、職住共存地域のまちづくりをいっそう進めるべき時期であろう。

②京都市の指針 また、マスタープランによると、京都市を歴史的な特性をベースとした、コンパクトで個性的な「地域」の連合体としての都市構造を形成するとしている。つまり、わりと小規模の単位でその地域にあった特徴的な街づくりを行い、そのような地域がいくつも集まった形状の都市を想定しているのだ。それだけ各地域に、きめ細かな制限をかけることを意味する。従来の都市計画の基本的な考え方は、規制を緩やかにすることで都心部の土地の高度利用を推進し、郊外圏の住機能と都心の業務機能とを交通手段でつなぎ、職住の機能を分離してきた。しかし都心部は、格子状の幅員6mの狭い街路によって区切られた、比較的大きな街区を基本に形成され、その中に細分化された多くの敷地が存在している。このような構造的特徴をもつ敷地には、高層化による土地の高度利用はなじみにくい。このため、敷地を大規模に集約した高度利用型の建築計画を立てることは現実問題としてかなり困難である。このため、従来の都市計画に見られる業務機能立地優先の方針は、廃止するというのが行政の立場だ。世界的な歴史都市である、パリやローマの例を見てみても、ローマに対しエウルがあり、パリに対しデファンスがあるように、都心部に歴史的なストックを持ち、郊外に副都心の整備を進めることにより、新たに都市の活力を維持しているのだ。また京都市は、歴史資源を含む市街地等について、京都らしい景観を形成していこうとする視点から、きめ細かな景観の誘導を図っている。地域景観の特性は地域ごとに異なり、それらをきちんと読み取ることで、それと調和した個性ある質の高い都市景観の向上を推進しようとしている。具体的には、都市景観の重要な要素の一つである屋外広告物やサイン等について京都にふさわしい質の

高い景観を誘導する、都市景観をより魅力化するため、幹線道路沿道や伝統的な景観の市街地、観光地など、電線類の地中化等を推進する、といったことが挙げられている。しかし、たとえば商業地域に日陰規制が行われていないなど、現状でもまだまだ問題が多い。これらのことは、質の高い市街地景観の形成を誘導するとともに、地域にマッチした適切な建築物等のボリュームの維持を図ることの重要性を意味している。

【2】京都市における法的規制の具体的例

①建築協定 京都市中京区においては、麩屋通笹屋町地区43区画・釜座町地区27区画・天守町地区35区画・夷町33区画の計138区画の建築協定が結ばれている。具体例としては、たとえば表II-6-1のようなものがある。

②地区計画 京都市では、「地区計画」の作成に当たっては「地区計画区域」を設定した後、具体的なまちづくりを議論する場を設定している。この議論の単位としては、地域の一体感を感じることが出来る学区単位でのまとまりが考えられるが、比較的狭い範囲の、通り単位での街区でまちづくりを具体化することが自然である。この議論において出てきた課題を解決する方法を、「まちづくりセンター」が提供する形で適確な支援を行う。こうした過程を経て各地域のまちづくりに関する共通の価値感がルール化へと向かうのである。このようなプロセスを経てつくられた地区計画を「地域協働型地区計画」として位置づける。現在、都市計画法に基づき地区計画案の縦覧が行われており、今後、開催される京都市都市計画審議会に地区計画が諮問される見込みである。ちなみに修徳元学区では、以下のような地区計画案が作成されている。

「豊かなふれあい・活力ある交流のあるまちづくり」
「美しく緑豊かなうるおいのある市街地環境の形成」
を目標とし、「職住共存地区」においては「商工の賑わいの継承と住機能の維持により、都心活力の源となる多様な土地利用が共存する中低層を基調にした市街地の形成を図る」ことを、「烏丸通り沿道地区および五条通り沿道地区」においては「後背地の住環境の維持に配慮しながら、都心に相応しい広域的な商業・業務機能の集積を図る」ことを土地利用の方針とする。建築物等の制限については、「地域の個性の維持と発見のた

表II-6-1 都心部4地区の建築協定

「笹屋町地区建築協定」		
建ぺい率 80%・容積率 300% (一部 400%)		
20m第3種高度地区 (一部 31m第3種高度地区)		
近隣商業 (一部商業) 地域	の地区について、	禁止用途を追加。
「夷町地区建築協定」		
建ぺい率 80%・容積率 400%		地上階数5以上
31m高度地区		高さ 15m以下
商業地域	の地区について、	高さ 10m以上の部分の斜線制限 禁止用途の追加
「天守町地区建築協定」		
建ぺい率 80%・容積率 400%		地上階数5以下
31m高度地区		高さ 15m以下
商業地域	の地区について、	高さ 15m以上の部分の斜線制限 禁止用途の追加
「釜座町地区建築協定」		
建ぺい率 80%・容積率 400%		地上階数6以下
31m高度地区		高さ 20m以下
商業地域	の地区について、	高さ 15m以上の部分の壁面後退 禁止用途の追加

め、地域の歴史・文化的な拠点施設や京町家等の伝統的な建築物との調和を図る。また良好な公共空間の維持のため、建築物等の整備に関しては、必要な駐車場・駐輪場の確保を図る。職住共存地区においては、居住環境の保全のため、相隣環境に配慮し、地域社会と調和のとれた建築物の用途とする。共同住宅においては居住者の地域活動への参加を促進しながらファミリータイプの共同住宅の誘導を図る」とする。

いずれも具体的規制等は未定であるが、まちづくりの方向性を示した地区計画の作成に向けて、議論が行われているようだ。

③用途地区 また都市計画法における「特別用途地区」による規制も、特徴ある個性的な街づくりには有効である。特別用途地区とは、建築基準法49条により定められた12種類の用途制限の他に、地域の特殊性に応じて決め細かい用途規制を行うために用途制限を補完するために指定されるものである。以前までは法律で11種類の特別用途地区が指定されていた。都市計画法には、この用途制限と特別用途地区の他にさらに13種類の用途地区があげられている。これらの中から京都市

中京区の場合、中心商業・業務地区、職住共存地区、伝統産業地区、学術文化交流地区、個性的な商業地区、商業・業務地区、生活商業地区、住工共生地区、住居地区が特別用途地区として指定されている。

〔3〕京都市の都心部におけるまちづくりの具体的指針

①多様な生活文化の充実した豊かな暮らしの保たれる地域社会の維持・形成 職住共存の都心部が守るべき価値の第一は、根強い都心居住志向に応え、人々がいつまでも住み続けたいと考えるような地域社会を形成することである。これにより、持家と借家、家族と単身者、高齢者と若者が混在した特色ある都心居住を推進し、これらの人々が交流することでこのような生活文化が充実する、豊かなくらしが保たれるのだ。京都の都心には、日本文化が重層的に集積している。多彩な文化財はいずれも質が高く、自然も多く残っていてよく手入れされており、学者や文化人、芸術家といった人材も豊富である。これらのストックを生かした交流と、洗練された生活文化を享受することが可能だ。

こうした地域の個性を母胎として、また新たにくらしの価値が創造される地域社会を維持し形成するには、そうした人々が長く住み続けることが必要であると考えられる²⁾。

②産業振興の基盤としての機能の維持、形成 また京都における産業振興のためには、都心部のもつソフトな産業基盤の機能を維持し形成することが必要である。現在、企業は消費者の選好が差別化され高質化しているという状況に直面している。このような中で、企業が供給する財やサービスのソフトの持つ重要性が高まるようになった。この結果、企業活動が得意な分野に特化し、他の部分は外部委託されるようになる。こうして企業の戦略は、個々の企業の得意とする分野をどう組み合わせるかに応用するかということになってきた。今後のソフト型社会における産業集積の方向性は、社会情勢の変化に対応するために、特定の分野に純化するよりも多様性を維持することが望ましい。この産業の多様性を確保するために、多様な人間が集積し定着しなければならない。そのためには、ゆとりと潤いのある生活環境と、知的刺激を充足できる教育・文化環境を整備していかなくてはならない。経済活動においても、感性・デザインが重要になり、商品の多くの価値が感性により創造されるという形で、文化と経済の関係が補完的関係になりつつある。このような背景の元で、非日常的な空間をまちなみが有することは重要である。また、伝統産業を再生させ、町家を活用して小売り、展示などにより商業を活性化させることも重要だ。このように、都心部のもつソフトな産業基盤、すなわちビジネスインフラの機能を維持し形成することは京都市都心部としては重要な課題である³⁾。

③職と住、新と旧が調和した複合共存空間を形成すること 京都の都心部の経済の再生を図るには、商業の活性化を図っていくことが必要である一方、都心部の土地の高度利用は職住機能の分離を促進することになる。また、魅力あるまちなみや、歴史を感じさせ後世に残すべきかけがえのない都市景観が、京都の個性の源泉としてなお多くの人々を引きつけ、その適切な保全・再生を求める声が内外で高まってきている。そこで、魅力的な定住環境と特徴ある産業環境を支えるという、京都独自の空間構成原理を維持・形成することが重要になるのだ。それには人々の定住志向に応え、

居住水準の向上を図りながら、地域のコミュニティーにおいて交流を活発にし、生活文化の創造に寄与する形で定住空間の整備を進めていく必要がある。このために、居住機能を維持することができる町家を、新たに活用する方法を開発し、町家を重要な要素ととらえるべきである。また、袋路は歴史的にみても定住人口を受け止める大きな装置となってきた。そのためこの袋路再生は大きな課題となるだろう⁴⁾。

〔4〕 都心部における京都市の具体的取り組み

①まちなかを歩く日 京都市は中京区において、「歩いて暮らせるまちづくり構想」のもとに、安全で歩きやすいまち、みんなでつくるすみよいまちをつくるための取り組みを行っている。それは、「まちなかを歩く日」というイベントとして具体化され、昨年で二回目の開催となった。昨年の催し物としては、安全で歩きやすいまちのために「歩行者優先ゾーン」を、歩きたくなるまちを演出する「まちなかまるごとミュージアム」等を企画し、「みんなでつくるすみよいまちづくり」を市民に提案した。このようなイベントを通じて「歩いて暮らせるまち」が少しずつ具体化するにつれて、取り組みが地域の生活環境や経済活動の向上に波及することが実感され、それがさらに取り組みを促進させるという循環を構築するプロセスによって、「歩いて暮らせるまち」の実現を目指している。「歩いて暮らせるまち」のイメージは、東ブロックは、魅力あふれる賑わいの空間と位置づけ、市民と個性的な商店や商店街が織り成す賑わいの空間を目指し、西ブロックは伝統息づく再発見の空間と位置づけ、市民と和装産業や京町家が織り成すまちの再発見空間を目指している。

②職住共存まちづくりシンポジウム—都心・交流・まちづくり— 地区計画や建築協定の作成の前段階として、まちづくりについての知識や説明や当該地域の現状を市民に知ってもらうために、京都市が主催となつて行ったシンポジウムである。2001年6月に開催されたこのシンポジウムではまず、職住共存地域の概況についての説明がなされた。具体的には、人口・世帯の推移、世帯人数の推移、中京区・下京区の人口・世帯の推移、分譲マンションの概況、マンションに関わる建築紛争が説明された後、各学区においていかなる取り組みがなされているかが紹介された。これは、マス

タープランによる「歴史的特性をベースとした、コンパクトで個性的な『地域』の連合体としての都市構造を形成する」という趣旨の土台をつくるものと考えられる。そして、地区計画案に対する住民のアンケート結果を紹介し、「地域協働型地区計画」の重要性とその説明を通じて、京都市が市民主体のまちづくりにどのような役割を果たすかの説明がなされた。こうした催しを通じて、行政と市民と企業のパートナーシップが強化されようとしているのである。

③明倫学区部会の取り組み 明倫学区では、住民、企業、行政等により組織された部会を、「町家再生」「町家跡地活用」「袋路再生」のテーマ別に三つ設けて、具体的にまちづくりの方法論を探ろうという議論が進められた。住民にとっては、相続税や跡地活用の問題は敷地規模との相関が高いため、敷地規模別にケーススタディが行われ、検討が進められた。いずれの部会においても、情報が住民側に不足していることや、住民と事業者の事前調整の重要性が問題提起されたようである。さらに「町家再生部会」では、活用すべき地域資源をより深く知ることの重要性が指摘され、町家は資源としての評価が高く、町家ホテルなど、その仕組みをつくりあげれば活用可能性は高いということが報告された。「町家跡地活用部会」では、マンション以外では土地利用がなされていないことが指摘され、同時に地域のポテンシャルが低下していることも指摘された。このことを踏まえ、テーマ性のある土地利用が必要であり、たとえばアートセンター構想により芸術や文化がテーマとして浮上し、土地利用を考えやすくなったとの報告もあった。「袋路再生部会」では、今すぐに居住者に再生のための負担を求めることは困難であるが、住むことを支える仕組みとセットで再生を図る必要性が指摘された。さらにその推進に当たっての方針として、建て替えそのものを目的とするべきではないとの提案が成された。そして明倫学区の将来像について、住、職、空間についての共通の合意が形成された。

【5】 まとめ

それにしても、建築をめぐる法律関係は複雑である。たとえば建築基準法と建築協定、建築確認の間には重複する内容が多い。しかも、私法上の契約でありなが

らそれに行政が介入し、一定の拘束力を持たせているという複雑な事情が存在する。ただ京都市の場合、建築確認の申請には、事前に建築協定に適合することを示す、協定委員会の委員長の署名捺印が必要なため、不適合な建築確認の申請を把握することができる。ディベロッパー側は、それらの制約をかいくりながら営業活動を行っており、その提供する物件を喜んで購入する人もいるのも確かである。このように必ずしもディベロッパー側が悪とはいえない状況にあり、京都市側も建築確認を満たしている建築物は許可せざるを得ない事情にある。なぜなら、公権力が不当に民間の営業活動に介入する結果になってしまうからである。また、マンション建設は一方で人口を増加させる効果を持っており、その結果、住民税等の増加というプラスの効果をもたらす。さらに、容積率や高さ制限の引下げは、一方で土地の生産性を低下させることになるので、短期的には地価を下落させる方向に向かわせることになる。中長期的にも、総量として経済活動水準を低下させ、地価を下落させる可能性がないとはいえない。そのような事情もあり、京都市側は現在のところ市場原理に任せるほかにないというのが本音のようだ。とはいえ、歴史が集積している都心部においては、保全と再生のための規制を厳しくし、にぎわいとうるおいのある特色あるまちなみをつくることは、差し当たっての急務であると考えられる。しかし、これまで、たとえば景観を保護するため、マンション進出に歯止めをかけるのが狙いで自治体レベルで具体的な施策は採るというようなことはされてこなかったが、埼玉県川越市において税制を中心とする施策の実施が具体化に向けて動いている。最後にこの例を紹介してこの節を終えたい。

埼玉県川越市は、「マンション税」の導入を検討している。市独自の法定外普通税として、4階建て以上の新築マンションの建築主に対し課税しようという動きだ。目的は「小江戸」とも称される江戸情緒を残す街並みの景観の保護である。景観保護を目的とした法定外税は全国で初めてである。法定外税は、山梨県河口湖町などが昨年7月「遊漁釣り税」を、神奈川県は昨年8月から「臨時特例企業税」を導入、三重県が今年4月から「産業廃棄物税」の導入を予定、東京都は「ホテル税」導入に向け総務省と協議中だ⁵⁾。

注

- 1) 京都市『職住共存地区・高度集積地区整備ガイドプラン』1998年、47ページ。
- 2) 京都市、前掲書、60ページ。
- 3)、4) 京都市、前掲書、52、53ページ。
- 5) 『読売新聞』2月8日付。

7節 住民アンケート

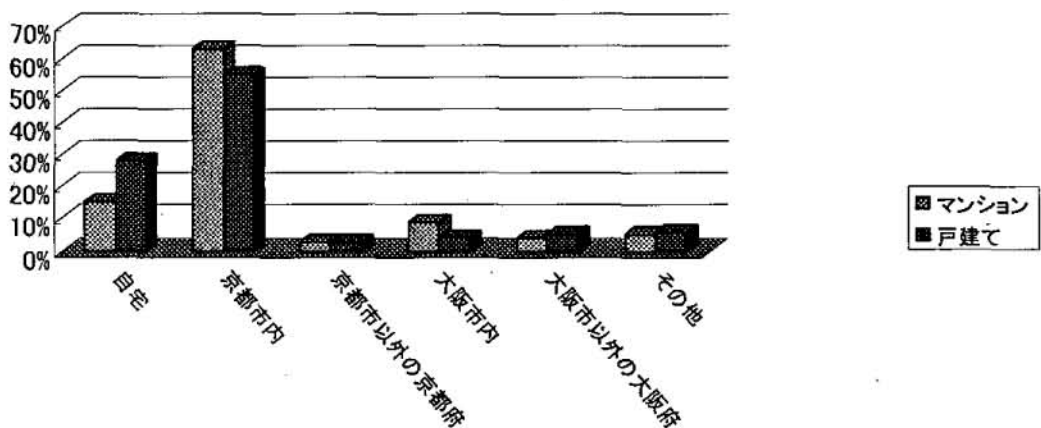
[1] アンケート結果分析

①通勤通学先とその手段 図II-7-1¹⁾をみればわかるように、マンション住民の通学通勤先は「京都市内」と「自宅」が合計8割近くを占め、マンション住民には主に京都で職を持っている人が多いことがわか

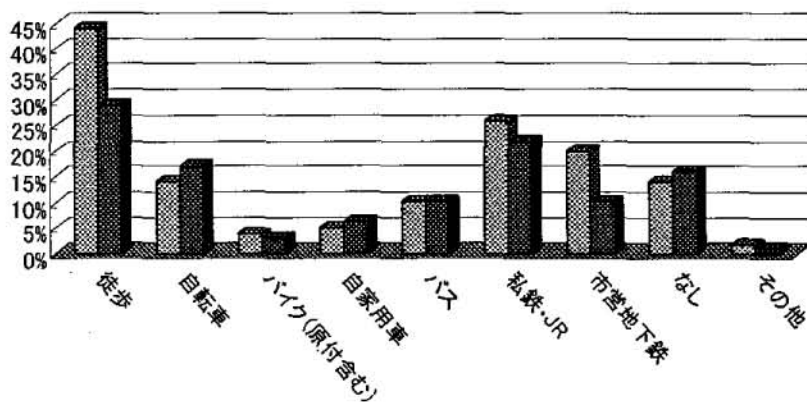
る。一方、戸建住民にも同じ特徴を見られる。従来からの「職住一体」の町家があるため、「自宅」の比率が高いと考えられる。マンション住民の通勤通学手段は図II-7-2のようになった。「バス」、「私鉄・JR」と「市営地下鉄」の公共交通を利用する方が合わせて56%を占め、「徒歩」が44%、「自転車」が14%、「バイク(原付含む)」と「自家用車」が合計9%である。戸建住民の通勤通学手段は、「自転車」が17%、「自家用車」が6%であり、マンション住民の利用率よりも高いことがわかる。また、戸建住民の「市営地下鉄」の利用率は10%と、マンション住民利用率の20%の半分であることから、地下鉄の利便性に着目したマンション居住者が多いことを伺わせる。

②マンション購入価格と間取りの変化 マンションの購入価格と築年数のクロス集計は表II-7-1のよう

図II-7-1 マンションと戸建て住民の通勤通学先



図II-7-2 マンションと戸建て住民の通勤通学手段



な結果となった。5年前から10年の間では、3,000万円台と4,000万円台が合わせて85.7%を占めていたが、過去の5年では、3,000万円台と4,000万円台が合計56%となり、マンション価格の多様化が近年になればなるほど全体として広がっている傾向が見られる。新築マンションの間取りと築年数のクロス集計は表II-7-2のようになった。1DK、2DKと3DKマンションの建設は以前と変わりなく、主にワンルームと3LDKマンションの建設が多く増えていることを伺わせる。アンケート結果によると、過去5年のマンション建設には3LDKマンションが59%を占めている。

③マンションに住む際の検討項目 「マンションに住む際に検討なさった条件についてお尋ねします」の質

問に対し、図II-7-3のような結果となった。最も重視された項目は「交通の便利」であり、「非常に重視」が8割以上を占めている。これによって、京都市都心部のマンションは、交通の便利さが最大の魅力であることが考えられる。「交通の便利」に続いて重視される項目は「価格、家賃」、「日当たり」、「治安のよさ」と「商業施設の充実」であり、相対的に「緑の多さ」、「共有施設の充実」と「ゴミの収集」の項目は重視されていないことを示している。「緑の多さ」と「共有施設の充実」はマンションに住んでからの不満が多い項目ともなった。

表II-7-1 マンション価格の変化

集計(2)

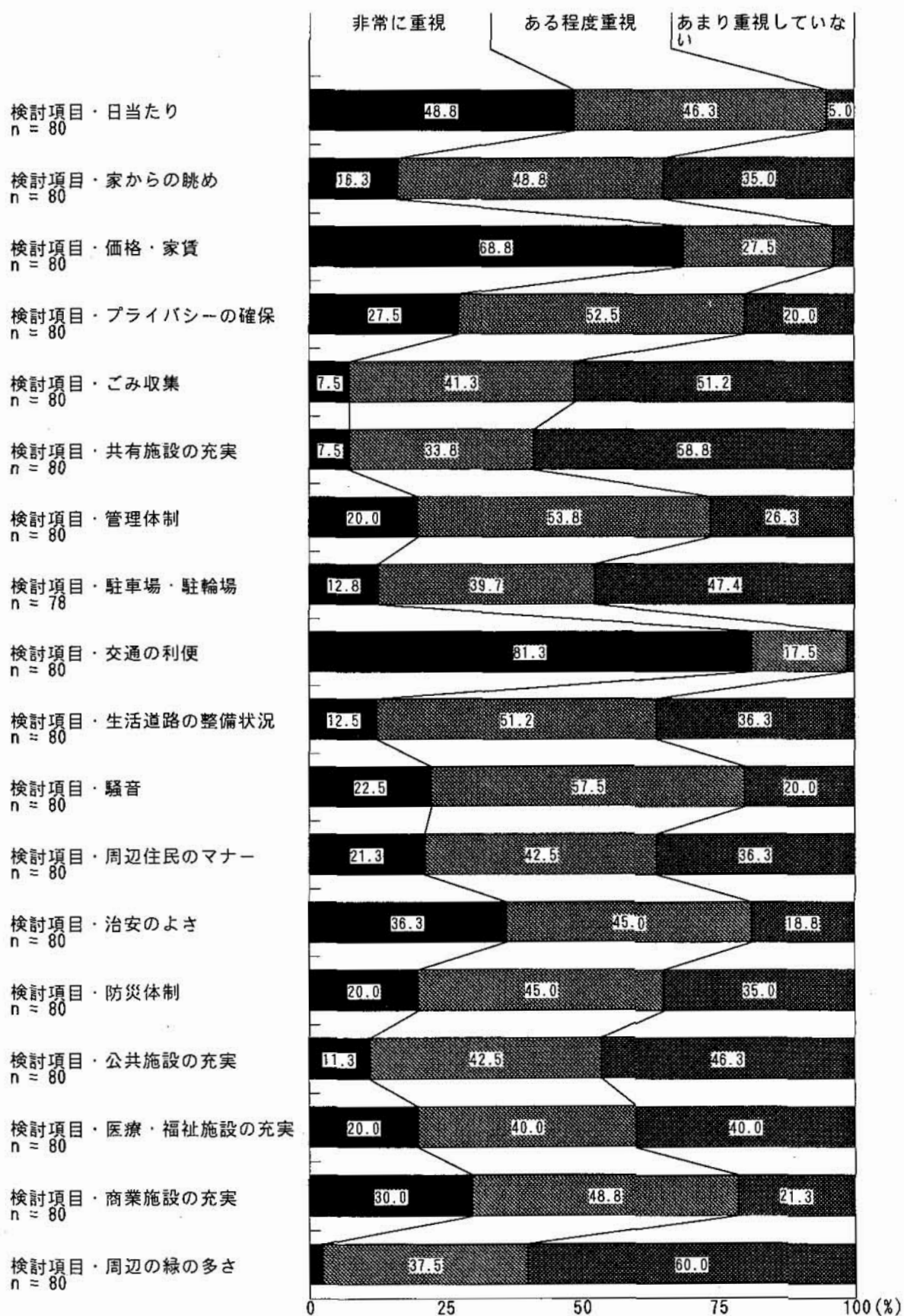
上段: 度数 下段: %		購入価格								
		合計	2000 万円未満	2000 万円台	3000 万円台	4000 万円台	5000 万円台	6000 万円台	7000 万円以上	相続等 不明
築年数	合計	49 100.0	2 4.1	7 14.3	19 38.8	13 26.5	4 8.2	2 4.1	2 4.1	-
	5年未満	25 100.0	-	4 16.0	8 32.0	6 24.0	4 16.0	1 4.0	2 8.0	-
	5~10年	14 100.0	1 7.1	-	5 35.7	7 50.0	-	1 7.1	-	-
	11~20年	9 100.0	1 11.1	2 22.2	6 66.7	-	-	-	-	-
	21~30年	1 100.0	-	1 100.0	-	-	-	-	-	-
	31年以上	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-

表II-7-2 マンション間取りの変化

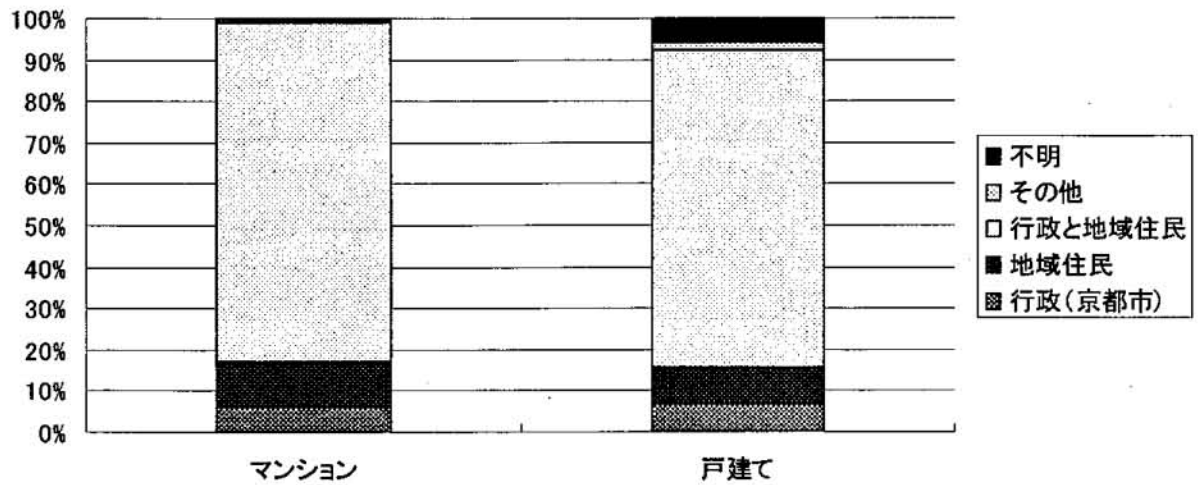
集計(3)

上段: 度数 下段: %		間取り							
		合計	ワンル ーム	1DK	2DK	3DK	3LDK	4LDK	5LDK 6LDK 以上
築年数	合計	77 100.0	12 15.6	4 5.2	12 15.6	10 13.0	35 45.5	4 5.2	-
	5年未満	39 100.0	7 17.9	1 2.6	3 7.7	3 7.7	23 59.0	2 5.1	-
	5~10年	20 100.0	2 10.0	1 5.0	4 20.0	3 15.0	9 45.0	1 5.0	-
	11~20年	17 100.0	3 17.6	2 11.8	5 29.4	3 17.6	3 17.6	1 5.9	-
	21~30年	1 100.0	-	-	-	1 100.0	-	-	-
	31年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-

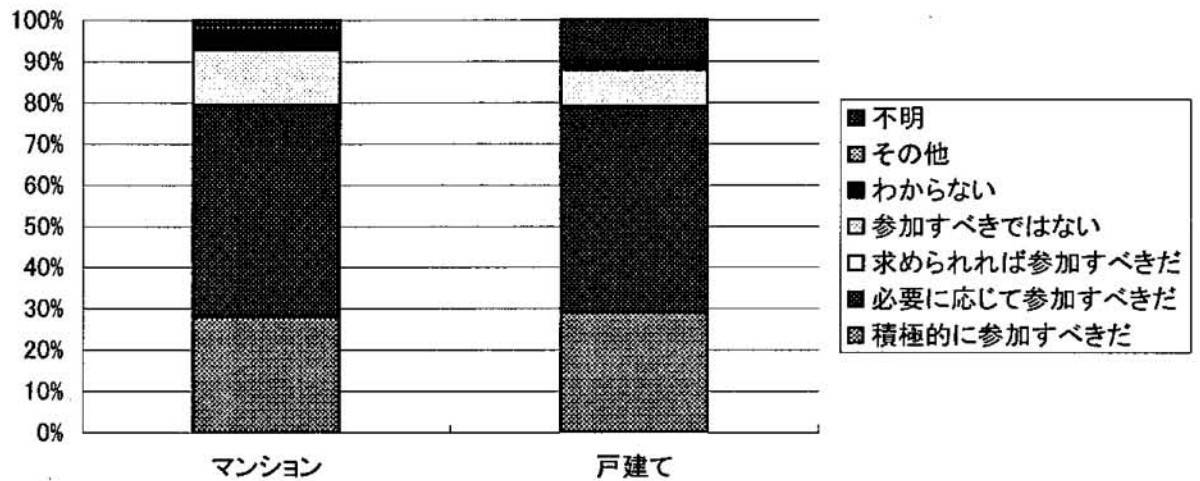
図II-7-3 マンションに住む際の検討項目



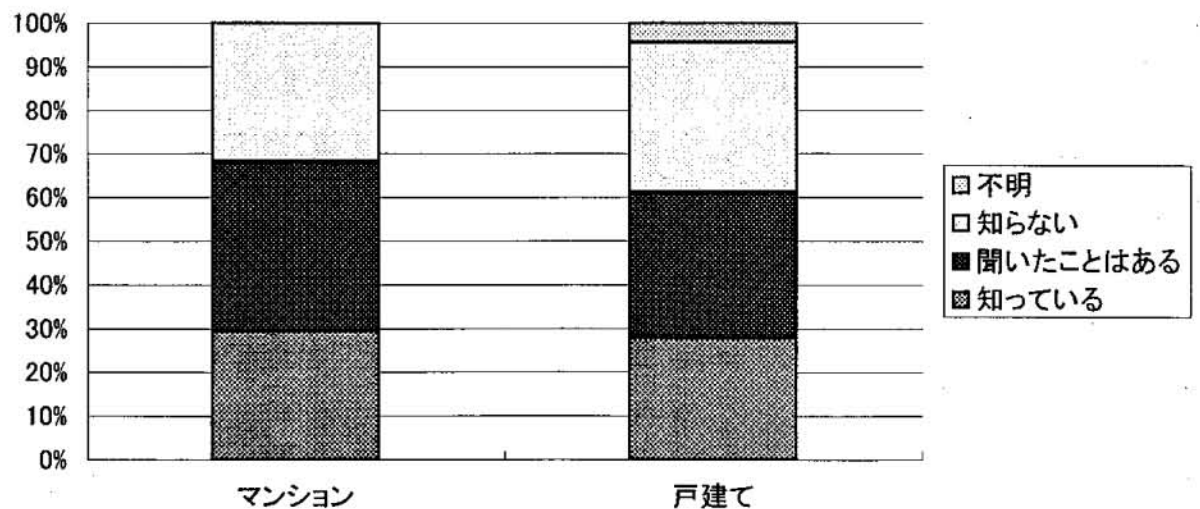
図II-7-4 プランの作成と実行する中心



図II-7-5 プランの作成と実行するへの住民参加のあり方



図II-7-6 「建築協定」を知っているか



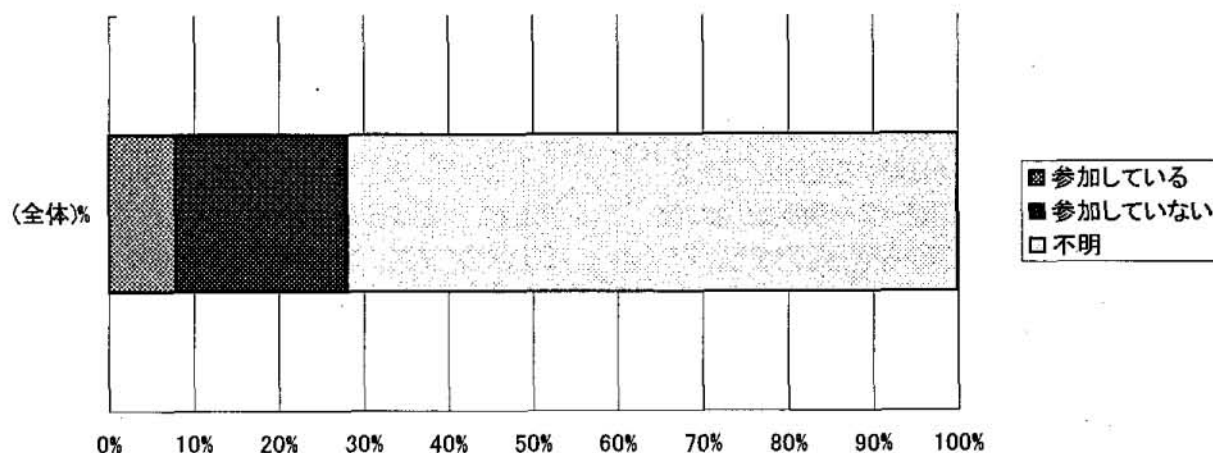
④まちづくりに関する意識 質問「プランの作成と実行においては誰が中心となるべきだとお考えですか」の結果は、図II-7-4のようになった。両方とも「行政と地域住民」が最も多く、約8割を占めている。「プランの作成と実行に関して、住民の参加のあり方をどのようにお考えですか」の質問は図II-7-5のような結果になった。「積極的に参加すべきだ」、「必要に応じて参加すべきだ」と「求められれば参加すべきだ」を合わせた参加意欲を持っている住民はマンションと戸建ともに9割を占めている。住民のまちづくりへの参加意識が高まっていることを示している。

一方「現在京都市内の一部地域では、建築基準法に基づいて住民同士が契約を交わし、建物の高さや用途、デザインを制限する『建築協定』の形を目指す動きが

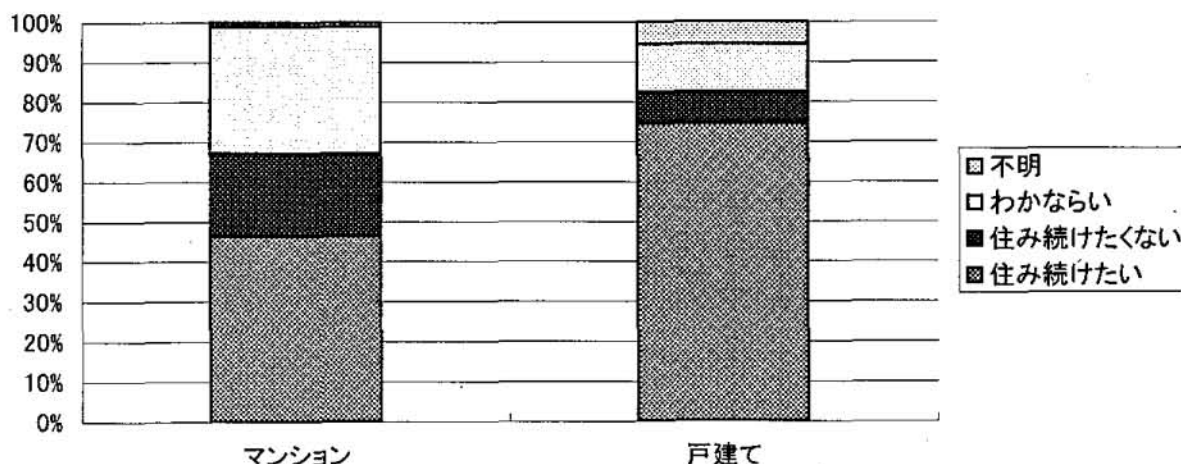
見られますが、このような動きをご存知ですか」の質問については、図II-7-6のような結果になった。マンションと戸建住民は両方ともに「知っている」と「聞いたことはある」の合計は6割以上であるが、マンション住民より戸建の方が「知らない」人の比率が多い。また、戸建住民だけの建築協定の取り組みへの参加状況調査は図II-7-7のようになった。「参加している」と答えたのは7.8%である。「建築協定」はまだよく知られていなく、住居地域環境の保全にはあまり用いられていないことがわかる。

⑤今後も住み続けたいか 最後に、「今後も現在の住居に住み続けたいとお考えですか」を尋ねた。図II-7-8から、「住み続けたい」と答えた戸建住民は74.4%に対し、マンション住民は46.3%、半分にも及

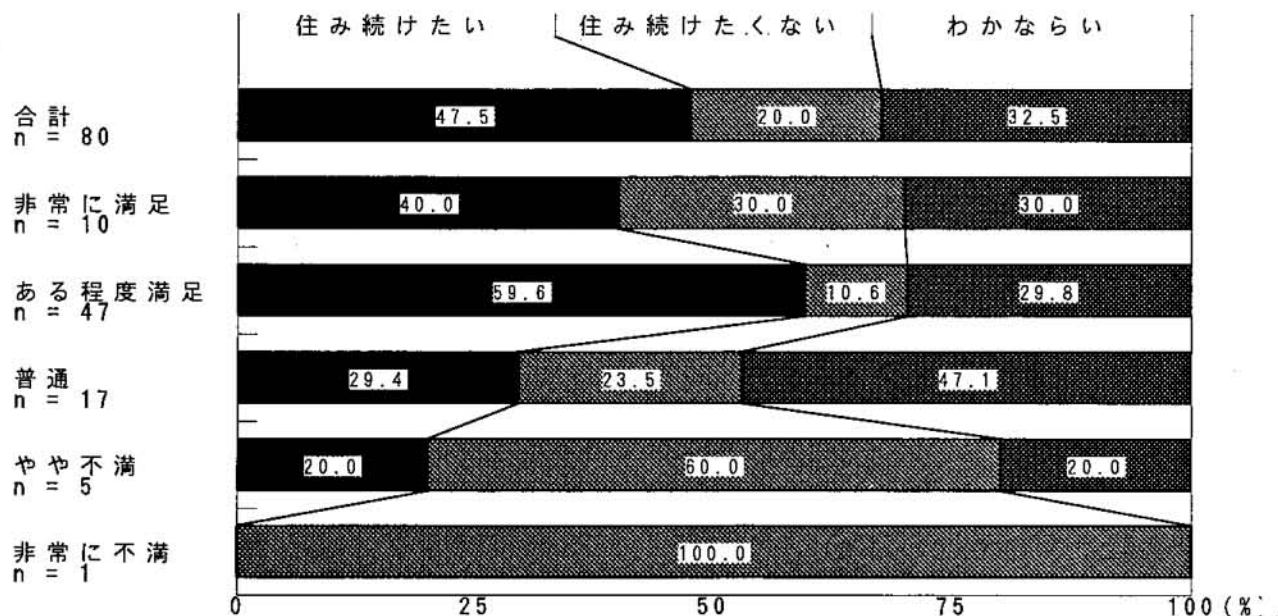
図II-7-7 戸建ての建築協定の参加状況



図II-7-8 現在の住居に住み続ける意欲



図II-7-9 マンション住民の住み続ける意欲と満足度



んでいないことがわかる。戸建住民と比べて、マンション住民は現在の住居地域への定着性がかなり低いことを伺える。

マンションの定着性が低い原因を探るために、同じ質問と「現在のマンションに対する全体の満足度」の結果をクロス集計して、図II-7-9のようなになった。「ある程度満足」の項目から不満が多いほど住み続ける意欲が低下していることを示している。しかし、「非常に満足」と答えたにもかかわらず、「住みつづけたくない」の人は3割を占め、「住みつづけたいたい」の人が4割しかないことがわかる。こう見れば、マンションに対する満足度だけでは、その住民の地域への定着性が低いことを解釈できないだろう。そこで、住み続ける意欲と「現在の町並みに対する考え」の結果を集計してみると、図II-7-10のように、現在の町並みに対する不満が多いほど「住みつづけたいたい」の比率が少なくなり、特に現在の町並みは「悪い、望ましくない」と考えている人の75%は「住みつづけたくない」ことがわかる。町並みなど居住地域に対する満足度がマンション住民の定住意思への影響が大きいことを伺わせる。「まちづくりへの住民参加のあり方」の結果と住み続ける意欲のクロス集計は、図II-7-11のようになった。「住みつづけたいたい」と答えた人より「住みつづけたくない」と「わからない」の方がまちづくりへの積極的な参加の姿勢を示している。そして、住み続

ける意欲は低い人が現在の都心部のまちづくりへの不満が高まることを反映していると考えられる。

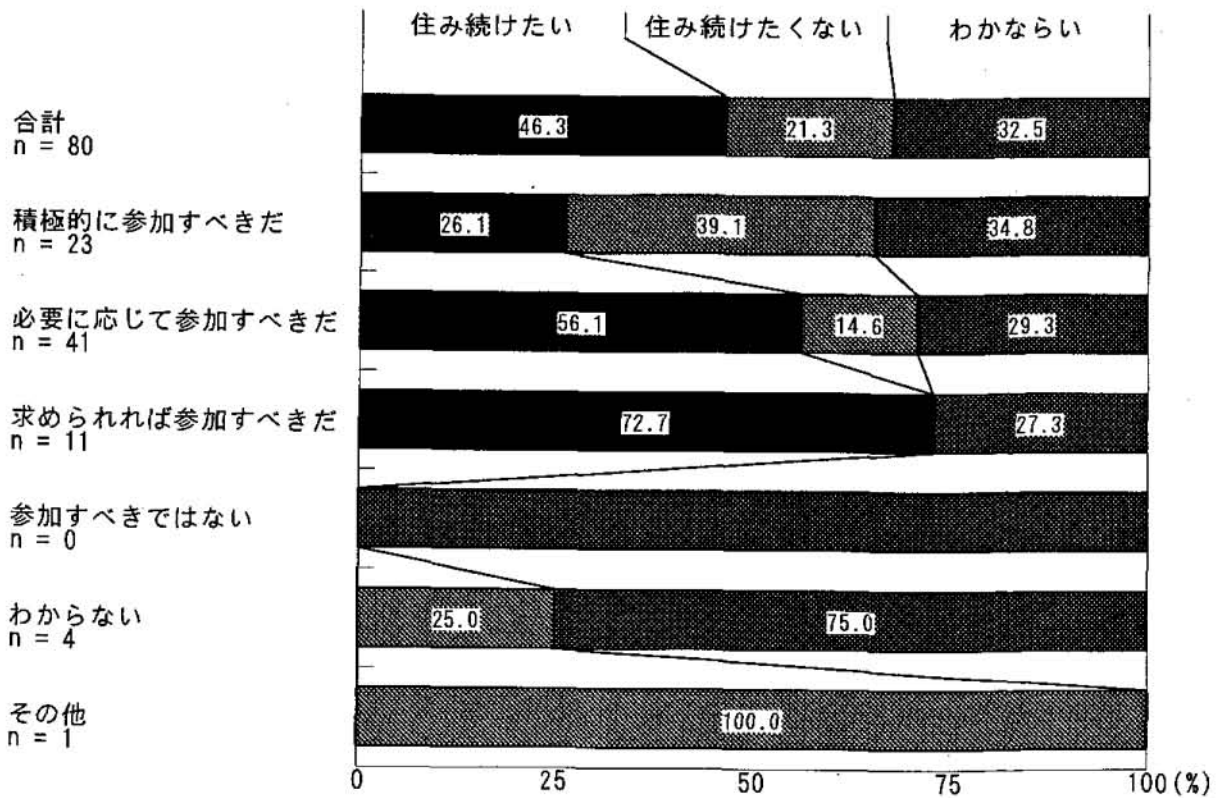
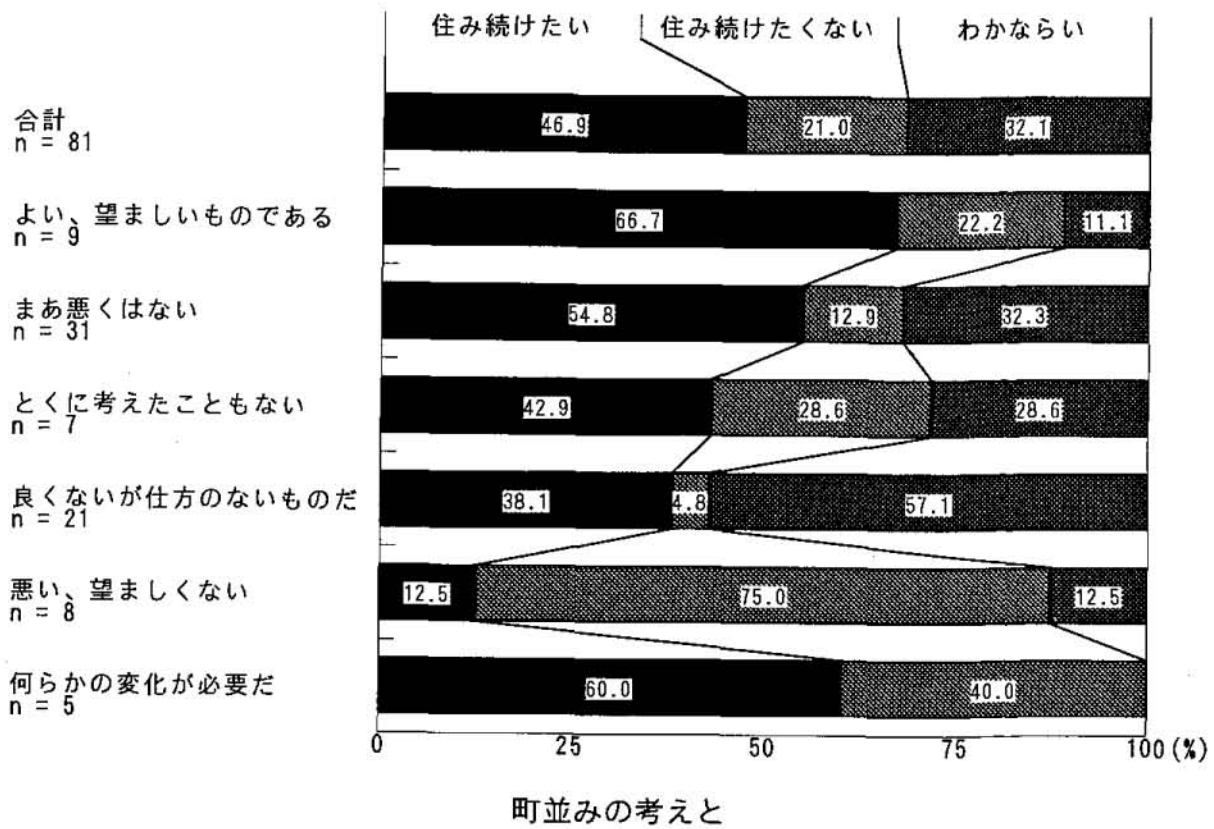
〔2〕住民の声

ここでは、たくさんの人が書いてくれたアンケートの自由記入欄からいくつかを取り上げて、都心部の住民たちの、マンション建設やまちづくりに対する考え、そしてその相違を示したい。

以下はビル建設により直接損害を受けた戸建住民の声である。

- ・ 「平成の初め頃、我が家のすぐそばに十一階ビル建設につき京都市建築課へ相談に行きました所、商業地区だからそれがいやならあなた達が他所へ転居しなさいと云はれ皆すごすごと帰ってまいりました。このあたりでは高層大ビル工事は近隣に配慮がなく、こんなに工事のやりやすいやりたい放題の場所は無いと何時も思う。各窓からはプライバシー侵害が有り、当方で自衛するしかなく、又地域町内の住民が少なく結束が無いのが弱い所と思う。駐車場を持つビルは少なく当家の前は何時も駐車場として使はれる。ビルの奥の庭木や表に植えた大木を茂らせ、堀を越した隣ビル会社(裏のビル)の大木のせん定も困りはてた。やせ告帯がやっている始末これは不況になる前からの事。落葉の為、といは詰まり、低い所に住んで居る者

図II-7-10 マンション住民の住み続ける意欲と町並みに対する考え



のなやみです。織協とか組織を持っているものは強い。個人では泣き寝入りばかり。会社は（ビル）もつと低い木造建物の住民に暖かい配慮が必要。雑居ビルとか会社に困っているが地域住民に気くばりはない。二階の部屋からは東山も見えなくなり山紫水明の都はどこかへ行ってしまいました。地方の小京都にかつての都をもって行かれ人情はうすれ時勢とは申し乍らさびしいことです。」

- ・「現在すんでいるところはホテルが高い建物で（14階）ちょうど東南に建ったので冬場は太陽があたりす寒く曇りが晴れかがわからないようで、テロじゃないが飛行機でビルを壊したい気持ち。70歳近いので家を建て直す気力もかいしょなもの。」

都心部のマンション建設に対する反対する意見は多く、町並みの破壊や景観問題にとどまらず、地域コミュニティとマンションの将来にも不安を抱いている住民がいる。

- ・「近隣とのつきあいが薄い。現在のマンション形態では、他人に無関心で治安は悪化する傾向です。地域社会とのつながりがなければ、住環境の安全は、保てないと思う。今のマンションのセキュリティの考え方では、根本的に、ダメだと思う。」
- ・「ここ2、3年を見ても、京都中心部には、多くのマンションが建ち、町並みは大きく変わってきているが、今後、京都の街を考えるなら、建物の外観、周辺地域との調和が重要であるだけでなく、そのマンションに住む人が、どのような意識をもって、そこに生活するかだと思います。町並みや建物の外観は、行政や、建築業者などある程度法律の改定などによって、問題解決すると思います。一番難しい問題は、そのマンションに生活する人が地域と根づいた『暮らし』をしていきたいかどうかだと思います。特に京都は、祇園祭や、地蔵盆などの祭りも多いし、地域の人と共存し、残していかなければいけない文化があります。そういう意識を持って、長く居住するのであれば、きっと町並みや文化は美しい形で残っていくでしょう。高層マンションの建設は、止めることはできないでしょうが、今ある、残っている伝統的建築物も利用し、生かしていくことも同時に考えなければ、

京都らしい町並みは残らないでしょう。その建物の利用方法も、非日常的なもの（店・レストランなど）ではなく、人が暮らす場、日常生活の場としなければ伝統的建築を残し続けることはできないと思います。」

- ・「…マンションを建てるに当り、永住性を考えたものはほとんどありません。…マンションの住民の中の多くは（私たちの）管理、水道費用も滞納している人が多く管理もままならず修理もできないし、役員たちもそのような人たちで組んでしまっていて自分たちの意見しか通さず、過去のことをつづいては楽しんで嫌がらせをするようになってきています。マンションのあり方について、個人の資産を守れるような建物があればよいと考える。町並みをよくするのなら、メインストリートなどには美しい戸建の住宅が建てば、個々人が管理できるし、並木も美しく管理できるし、マンションを建てることより京都らしい戸建を作るようにしてください。築年数が高いマンションの将来は悲惨なものになると思う（スラム化）これがこわい。」

そして、伝統を大切に、京都らしきを守ることが重要との考えは次のようであった。

- ・「日本の都市は、諸外国と比較して独自性が薄いと思う。その中で京都はまだ独特のものが残っている方なので、もっともっと京都らしき（日本古来の町並み）を推進すべきである。町並みに同一感をもたせて、散歩したくなる雰囲気を作ってもらいたい。」
- ・「昨今、小学校が統合され、都心部の人口が減少しているのにマンションの乱立は理解出来ない。たとえば11階建ての完売は過去のように節税or投資など又は企業間の売買なのか、あまりの乱立は京都らしさを失う…伝統的景観がそこなわれていくのを行政と地域住民等でくいとめていかないと百年千年の悔を残すのでは。年寄りの単なるくりごとか？時代の変化なのか？…」

一方、都心部のマンション建設に賛成という声や、近代的な町並みを推進すべきであるという意見もあった。

- ・「京都出身でないためか、京都市内の町並みの変

化などには、あまりこだわらない。マンションなどの建設ラッシュによって市内に人が集まってくることは、よいと思う。ただし、マナーの重視があつてのことと思うが。」

- ・「新聞などで、マンション建設を反対するような記事を見かけますが、ある程度地元住民も受け入れていかないと。極端な話、都心部は老人だらけの町になってしまうと思います。マンションの建設については、景観というよりも、京都人特有の閉鎖的、排他的気質が問題の本質だと感じます。誇りも大切かと思いますが、時は流れていることを認識していただきたいです。町の中に子供たちの声が聞こえてくる方が、自然ではないでしょうか。」

- ・「近代的な建物の中に、ボツンと町家が残っていたりしても、何も美しいとは私は思えない。一町内すべてが町家風だとかに揃えればまだしも、新しいものもあり、古いものもあるという。雑然とした町並みで、全く美しいとは思えない。又、マンションにしても町家風に見えるようなデザインのものもあるが、別にそこまでして町屋を守る必要もないと思う。通り全体、町内全体が一つの町並みに揃えてこそ美しいと思うが、全く不可能なことだと思う。今、現在御池通を整備されているが、歩道も美しく広いし、段差もあまりなく、歩いても、自転車でも、通りやすいと思う。完全に整備されたら美しくなるのではないかと期待しているところです。…どンドン、古く汚い物よりも新しいものによって変わっていった欲しいと思います。」

そして都心部の町並みが破壊されても住民たちが有力な対応手段が持っていないという現状を打破する、具体的な方策を求める声もあった。

- ・「法令上マンション建設は規制できない以上、業者、行政、住民がどのような建物をつくっていくのが好ましいのか話し合うべきである。」
- ・「不況に依る倒産による土地の売却、高齢化や建物の老朽化による売却等仕方のない面もあるが、伝統的な建物を保存する為に的確なビジョン（行政は）を示し税制面でも具体的に住み続けるための救済策を打出すべきである。手遅れではあるが何らかの具体策を1日も早く出すべきである。」

注

- 1) 本節の図、表は全て独自のアンケート調査のデータに基づいて作ったものである。

Ⅲ 学生のまち左京 ～考えない学生・悩む住民～

1節 左京区の概要

〔1〕 左京区に対する調査の概要

今回、マンション問題についての調査を行うにあたり、左京区を調査対象地域として抽出したのは、左京区という地区が、京都市内の他の地区と比べた場合に、文化・学術地区としての性格を強く有しており、区内に多くの文化財や文化・学術施設が集積する地区である¹⁾、という理由からだ。特に大学・短期大学の数は、区内だけで8校を数える。これは京都市内の大学・短期大学数の約2割に相当する数である。このように左京区は「学生のまち」である。したがって左京区のマンション問題について考える際に、いわゆる「学生マンション」と呼ばれる学生向けのワンルームマンションの存在が地域に与えるインパクトを調査することは、特に重要であると考えられる。

京都においてマンションが問題とされる場合、往々にしてそれは、「マンションの立地が京都の伝統的な景観に影響を及ぼす」という理由によるものであるが、こうした「景観被害」は、なにも戸数が100を超えるような大規模なファミリー向けマンションによってのみ引き起こされる、というわけではない。そのマンションの立地する地域が文化財の集積地域である場合には、比較的小規模な「学生マンション」によっても引き起こされることが十分に考えられる。前述の通り左京区は、世界遺産である慈照寺（銀閣寺）や賀茂御祖神社（下鴨神社）をはじめ国宝や重要文化財に指定された寺社や、大文字・妙法の送り火などの無形民俗文化財を多く擁する地域であり、学生マンションといえども、こういった地域の景観に溶け込むような配慮がなされないで建築された場合には、その景観に与える影響は決して看過できないものとなりうる。

景観の他に問題となるのが、こういったマンションが地域のコミュニティに与える影響である。京都の他地区でも、既存のコミュニティの中に、全く文化的な背景の異なるマンション住民が割り込んでくることに

よってコミュニティが分断され、地域住民の連帯に危機が生じる、といったようなケースが多く報告されているが、学生マンションの多い左京地区においても、それは例外ではない。特に学生の場合、一定の就学期間中のみ地域に居住し、卒業と同時に地域から転出する、という流動性の高いマンション住民であるため、他地区で見られるような自治会活動を通じた地域コミュニティとの融和などは、なかなか進展し難い状況にある。

以上のような地域特性に照らして、マンションをとりまく現実的諸課題の解決に取り組むために、その足がかりとして左京区調査班においても、今回、アンケートを主軸に据えて調査を行った。アンケート調査の実施時期は他地域と同様2001年12月上旬であり、調査は左京区内の戸建住宅、一般マンション、学生マンションをその対象として、それぞれ異なる設問を記載したアンケート用紙によって行った。本調査は、戸建住宅については北白川・下鴨地域、一般マンションについては高野・下鴨・吉田地域を対象に、そして学生マンションについては特に調査地域を限定せず、左京区全域を対象として行った。戸建住宅と一般マンションについては、アンケート用紙を1世帯に対して1枚ずつ配布し、アンケートに回答後、ポストに投函してもらう、という方法をとった。学生マンションについては、主に京都大学の学生を対象に、班員による直接の聞き取り調査を行った。アンケート調査の詳細とその分析については、この章の後の節を参照されたい。最後にアンケート調査にご協力をいただいた皆様に、この場を借りてお礼を申し上げる。ここではアンケート分析に先立って地域的な歴史的背景と概要について述べておきたい。

〔2〕 左京区の歴史と現況²⁾

まず、左京区の歴史について述べる。1889年の京都市制施行後、1918年に愛宕郡白川村・田中村・下鴨村が京都市上京区に編入された。左京区はこれらの3地

域を母体として、1929年に上京区から分区することによって成立した行政区である。その後、1931年には北部の愛宕郡の一部であった修学院村・松ヶ崎村を、1949年には愛宕郡の残された地域であった岩倉村・八瀬村・大原村・静市野村・鞍馬村・花脊村・久多村のすべてを、そして1957年には北桑田郡の一部であった広河原地域を編入して、現在の左京区が形成されている。

現在の左京区は、京都市の東北部の大半を占めており、東部は滋賀県大津市に、西部は北区・上京区・中京区に、南部は東山区・山科区に接している。北部は北桑田郡京北町・美山町・滋賀県高島郡朽木村へと続いており、京都市の最北端をなしている。

つぎに、左京区の自然環境について述べる。左京区は、その地域内を貫流する川によって、高野・鴨川水系、桂川水系、安曇川水系の3水系の流域に大きく別れている。土地利用的な特徴からは、市街地の広がる南部地域、市街地と農村が混在している中部地域、主に農村地帯である北部地域の3地域に大別できる。表Ⅲ-1-1からは、特に左京区において、山林の占める面積の構成比が大きいことがわかる。区の面積の約80%に及ぶこうした山林は、左京区だけでなく、京都市全域にとって水源涵養の役割を大きく果たしているとともに、緑豊かな区としての左京区の印象を特徴づけている。

左京区は、京都府の最高峰である皆子山(972m)や、府下第2の標高を誇る峰床山(970m)を擁する。区の気候は、低地および標高600m未満の山地部が暖帯に、標高600m以上の山地部が温帯に、と別れて属している。暖帯地域の山地部の植生は、シイやアラカシなどの常

表Ⅲ-1-1
地目別土地面積構成比(1999年1月1日現在)

	京都市	左京区
	構成比(%)	構成比(%)
山林	60.2	79.8
住宅地	20.7	11.3
田畑	8.7	4.8
工業地	3.5	0
商業地	1.5	0.2
その他	5.4	4.1

(資料)京都市『京都市統計書』

緑広葉樹を中心とする照葉樹林と、アカマツなどの植林が主なものとなっている。市街地においては、吉田山や、下鴨川の森、半木の森などに見られるように、一部にはあるものの、原生の照葉樹林が残されている。温帯地域の山地部には、スギやヒノキの植林や自生のアシウスギの林なども見られる。また、峰床山には、高層湿原の八丁平が存在し、貴重な動植物を含む豊かな生態系が展開している。

続いて、左京区の社会環境について述べる。左京区には、表Ⅲ-1-2のとおり、2000年現在、171,556人、77,826世帯が生活している。少子・高齢化の進展は全国的に見られる現象であるが、左京区においても例外ではなく、むしろ、この少子・高齢化傾向は顕著であると言える。詳細については、後の2節で述べる。また、左京区が「学生のまち」であり、多くの留学生が暮らす地区であることを反映して、人口総数に占める外国人の構成比は、2.7%と、京都市全体の2.4%に比べて、やや大きくなっている。

左京区は教育機関の集中する学術地区としての特徴

表Ⅲ-1-2 人口・世帯の内訳(2000年現在)

	人口総数	外国人人口	世帯数	高齢単身世帯
京都市	1,467,785	34,737	620,327	51,198
構成比(%)	100	2.3	100	8.3
左京区	171,556	4,618	77,826	6,299
構成比(%)	100	2.7	100	8.1

(資料)京都市『京都市統計書』

表Ⅲ-1-3 各教育機関数(1999年現在)

	幼稚園数	小学校数	中学校数	高等学校数	大学・短期大学数
京都市	128	194	102	51	36
左京区	18	28	15	7	8
構成比(%)	14.1	14.4	14.7	13.7	22.2

(資料)京都市『京都市統計書』

表Ⅲ—1—4
建物出火件数、交通事故発生件数、刑法犯認知件数
(1999年)

	建物出火件数	交通事故発生件数	刑法犯認知件数
京都市	238	11,901	34,220
左京区	26	1,034	3,812
構成比 (%)	10.9	8.7	11.1

(資料) 総務省統計局『統計で見る市区町村のすがた』2002年

をもっており、表Ⅲ—1—3からも左京区には、京都市内の幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学・短期大学の約2割ほどが集積していることがわかる。

左京区の産業別就業者構成比については、他地区に比べて、第3次産業就業者の構成比が圧倒的に大きい。左京区のそれは78.9%に達し、2位の下京区の72.9%を大きく引き離している。また京都市全体の第3次産業就業者の構成比は69.0%であり、左京区ではこの数字をかなり上回っている。ここから、教育関係者や医師、弁護士などの、いわゆる「ホワイトカラー」労働者の多い地域であることがわかる³⁾。

最後に、左京区の安全に関して述べる。表Ⅲ—1—4で示した数字は、交通事故発生件数については市内11区中5位、刑法犯認知件数については同4位にあたるもので、概ね中位であると言える。建物出火件数については市内11区中2位と高めである。

〔3〕吉田地区の歴史⁴⁾

吉田地区とは、北は田中・白川地区、南は聖護院・岡崎地区、東は浄土寺地区、西は鴨川によって区画された地区を指す。

吉田地区の中心をなす現在の吉田山一帯は、かつては神楽岡と呼ばれ、信仰の対象となっていた地域である。平安時代前期からは、この一帯には天皇家の陵墓が多数置かれるようになり、嵯峨天皇の女潔姫ら多数の皇族らが葬られるようになった。それゆえ、この吉田山周辺において一般民の埋葬を行うことは固く禁じられていた、とされる。

吉田神社が建立されたのは、859年から877年までの貞観年中であるとされる。中世以降の吉田地区の形成はこの吉田神社を中心に行われ、村落形成に向けた動きは近世に至るまで続くこととなる。

平安末期から鎌倉期においては、公武の邸宅も見受

けられるまでに発展し、近衛河原の源頼政邸をはじめ、西園寺家の別邸である吉田泉殿などが点在していた。寺院については高陽院泰子の御願寺として建立された福勝院が現在の吉田近衛町付近に設けられるなど、吉田地区一帯は鴨東において、寺社や邸宅の集積する地であった。

南北朝時代には、詳細については不明であるものの、神楽岡地域に一時期、城郭が構えられていたと考えられている。したがって、この地域は古戦場であったと思われる。

戦国時代においては、織田信長によるこの地区への築城計画も存在したが、実現されることはなかった。しかし、洛中からある程度離れた場所に拠点となる城を構えることは戦略的に重要であったことから、この時代において、吉田地区は主に軍事的な観点から、重要視されていたと思われる。

江戸時代に入ってから、吉田地区には諸大名の京屋敷も見受けられるようになり、尾張徳川家や会津松平家の九条下屋敷も設けられたが、依然としてこの地域は田畑が大半を占めていた。

明治初年においては吉田村の村勢は人口850人、戸数170程度の農村にすぎなかった。しかし、1889年の、この地区への第三高等学校の大阪からの移転を契機に吉田界隈の風景は一変することとなり、以後、都市化が進行していった。同年の京都市制施行によって、吉田地区、すなわち吉田村は、京都市上京区に編入された。1890年には、織物工業の近代化を目指して、近代的な生産設備を持つ京都織物株式会社が現在の吉田下阿達町に設立された。さらに1897年には東京帝国大学につぐ第2の官立大学である、京都帝国大学が吉田町に開校し、吉田地区一帯は一挙に学園地区となった。そして、この地区は1929年の左京区発足により左京区に改組された。吉田地区における教育機関の更なる増

設は、1931年の第四錦林小学校、1948年の近衛中学校の開校、と続いた。こうして吉田地区は左京区における一大文教地区を形成し、現在に至っている。

〔4〕 下鴨地区の歴史⁵⁾

下鴨地区とは、北部は旧愛宕郡上賀茂村に接するところまで、南部は賀茂川と高野川の合流点に至るまで、そして東西は、両川に限られた南端を頂点とした、三角形の地区である。

下鴨地区の前身である下鴨村は、下鴨神社を中心に発展をとげてきた近郊農村であった。この地区における集落は南部の下鴨神社周辺部に形成された。「続日本後紀」の記述によって、750年頃には、すでに、下鴨地区に神社が存在していたことが確認される。

1017年に、後一条天皇は、上賀茂神社・下鴨神社に愛宕郡のうちの8郡を寄進する。ここで言う8郡とは、下鴨神社に分与された蓼倉・栗野・上栗田・出雲の4郡と、上賀茂神社に分与された賀茂・小野・錦部・大野の4郡のことである。これらの広大な地域が上下賀茂神社の社領となったのである。これら8郡のうち、後の下鴨地区に相当するのは、東部の蓼倉郡とその周辺の地域である。

中世における上賀茂地区・下鴨地区の状況については不明な点が多いが、下鴨神社社領は次第に縮小し、日野家や竹田家などの公家領として編入された地域が多くあったと考えられている。その一方で、賀茂川と高野川の合流点に位置する糺河原はいずれの私領にも属さない無主の地であったと思われる。

江戸時代に入ってから、下鴨村では、なす・大根などの商品作物の栽培を中心とする近郊農業が盛んとなり、それにとまって農業用水の確保がこの地域にとって大きな課題となった。その農業用水は、主に賀茂川・高野川から取水していたが、用水路の上流では松ヶ崎・上賀茂村なども同時に取水していたため、これらの村との間で用水をめぐる争いが絶えなかった。この農業用水をめぐる問題は、1897年に、高野川から下鴨村への専用用水路が確保されたことで解決に至った。

明治期以降においては、下鴨地区は都市近郊に位置するという立地条件から、1880年代には人口1,500人、戸数250を数え、その姿を農村から住宅地へと一変させた。こうした宅地化の進展により、下鴨村は1918年

に上京区に編入された。その後1929年に左京区に改組され、現在に至っている。

〔5〕 北白川地区の歴史⁶⁾

現在の北白川地区の前身である白川村は、北は修学院村、南は浄土寺村、東は近江山中村、西は田中村とその境を接し、北白川扇状地の上に展開していた。

この北白川扇状地は、白川によって運搬された黒雲母花崗岩砂礫によって形成された扇状地であり、縄文時代前期にはすでに扇状地上に集落が存在していた。弥生時代には、この地に農耕がもたらされ、村落も存在した、と推定されている。

平安時代には、北白川地区は、御陵地として文献に登場する他には、大きな動きを見せなくなった。ところが戦国時代に入ると、この地は、東方と京中を結ぶ戦路上の要衝であったことから極めて重要視されるようになり、特に北白川から坂本に向かう志賀越の通過する地域には山城が多数築城された。16世紀初めには瓜生山に勝軍山城が築かれ、この山城の攻防をめぐる、この地は戦国争乱の只中であつた。

戦乱の世が過ぎ、江戸時代に入ると、白川村はその大半が京都代官の支配地となり、残された部分は聖護院門跡領とされた。「月堂見聞集」の記述によれば、1724年の段階で、白川村においては家数264軒が記録されており、当時としてはかなり大規模の村落を形成していたと思われる。この村落の規模は江戸時代全般を通じて維持された。

明治時代に入ってから、白川村の規模は「京都府地誌」によると、人口1,608人、戸数313に達しており、旧愛宕郡の村の中で最大規模を誇るものであった。その後、大正末期から昭和初期にかけて、京都帝国大学の学部や施設の一部が白川村に建設され、同地区は文化・学術都市として変容することになる。1929年に、白川村は京都市に編入され、左京区北白川地区となって現在に至っている。

注

- 1) 京都市『左京区基本計画』2001年、参照。
- 2) 京都市『史料・京都の歴史・8 左京区』1979年、参照。
- 3) 総務省統計局『統計で見る市区町村のすがた』2002年、参照。

4)、5)、6) いずれも2)に同じ。

2節 左京区の住民の特徴とマンション問題

〔1〕 左京区の人口分析

①**住民基本台帳による人口** まず、表Ⅲ-2-1を見てもらいたい。京都市全体の人口および左京区の人口の推移を示したものである。左京区の人口は京都市の人口の約10%強を占めていることがわかる。2001年4月1日時点で、1世帯あたりの人口は京都市が約2.34人であるのに対して、左京区では約2.23人と、左京区では比較的1世帯あたりの人口が少ないという特徴が見えてくる。これは、後述する高齢者および学生の構成比の大きさが原因であると思われる。そして年度ごとの推移を見ると、全体的に1世帯あたり人口が減少傾向にあることが見てとれる。これは、全国的な核家族化の流れが背景にあることが原因であると思われる。

②**世帯人員別世帯数の推移** つぎに、表Ⅲ-2-2を見てもらいたい。京都市全体の世帯人員別世帯数および左京区の世帯人員別世帯数の推移を示したものである。ここから、2001年4月1日時点での全世帯に対する1人暮らしの世帯の構成比を求めると、京都市では約37%、左京区では約42%となる。ここから、左京区では1人暮らしをしている人が多いということが言える。この背景には左京区におけるワンルームマンション居住の学生の多さと1人暮らしの高齢者世帯の多さがあると推定される。

③**年齢別推計人口** 最後に、表Ⅲ-2-3を見てもらいたい。2001年10月1日時点の、京都市全体および左京区の年齢別推計人口から、学生層(18歳-25歳)および高齢者層(65歳以上)の構成比を求め、示したものである。両層とも左京区の構成比は京都市と比較して大きい。表Ⅲ-2-4から、学生層の大きさの背景には左京区における大学の数の多さと立地があると思

表Ⅲ-2-1 住民基本台帳人口の推移 (各年4月1日現在)

京都市	世帯数	人口総数	1世帯あたり人口(人)
1997年4月	571,206	1,390,273	2.43
1998年4月	577,014	1,389,863	2.41
1999年4月	581,985	1,388,786	2.39
2000年4月	587,496	1,388,267	2.36
2001年4月	592,943	1,387,729	2.34
左京区	世帯数	人口総数	1世帯あたり人口(人)
1997年4月	68,685	157,604	2.29
1998年4月	69,362	157,577	2.27
1999年4月	69,726	157,201	2.25
2000年4月	70,046	156,762	2.24
2001年4月	70,336	156,535	2.23

(資料)京都市総合企画局情報化推進室情報統計課『京都市統計情報』No.381

表Ⅲ-2-2 世帯人員別世帯数の推移 (各年4月1日現在)

京都市	総数(人)	1人	2人	3人	4人	5人以上	1人暮らし世帯の構成比(%)
1997年4月	571,206	203,915	128,505	94,951	94,144	49,691	35.7
1998年4月	577,014	208,307	131,843	96,149	92,724	47,991	36.1
1999年4月	581,985	212,189	134,792	97,223	91,378	46,403	36.5
2000年4月	587,496	216,726	137,635	98,277	89,824	45,037	36.9
2001年4月	592,943	220,716	141,138	99,290	88,430	43,439	37.2
左京区	総数(人)	1人	2人	3人	4人	5人以上	1人暮らし世帯の構成比(%)
1997年4月	68,685	28,387	14,676	10,259	9,864	5,508	41.3
1998年4月	69,362	28,918	15,004	10,411	9,724	5,305	41.7
1999年4月	69,726	29,203	15,298	10,481	9,645	5,099	41.9
2000年4月	70,046	29,483	15,507	10,641	9,515	4,900	42.1
2001年4月	70,336	29,614	15,812	10,769	9,403	4,738	42.1

(資料)京都市総合企画局情報化推進室情報統計課『京都市統計情報』No.381

表Ⅲ-2-3
年齢別推計人口 (2001年10月1日現在)

京都市	人口	構成比(%)
総数	1,467,704	
18-25歳	200,620	13.7
65歳以上	265,239	18.1
左京区	人口	構成比(%)
総数	171,478	
18-25歳	29,583	17.3
65歳以上	33,381	19.5

(資料) 京都市総合企画局情報化推進室情報統計課『京都市統計情報』No.387

表Ⅲ-2-4 左京区の年齢別人口構成比

	元学区名	構成比 (%)
20-24歳人口	養生	20.9
	北白川	19.0
	吉田	18.3
	修学院第2	18.1
65歳以上人口	久多	53.0
	広河原	32.4
	花背	29.6
	大原	26.2

(資料) 京都市『京都市地域統計要覧平成10年』

われる。高齢者層の大きさの背景には左京区北部の中山間地域の存在が考えられる。なかでも学生層の大きさは左京区におけるワンルームマンション数の多さおよびそれにともなう問題の原因となっていると言えよう。

〔2〕 左京区の住宅新規着工件数分析

①戸数 表Ⅲ-2-5から浮かび上がるのが、1997-98年間に大きな差があることである。この背景には97年4月の消費税増税直前の駆け込み需要が考えられる。事実、これを境に新規着工数は京都市全体、左京区ともに大幅な減少傾向にある。増税および深刻化した不況がこうした結果を招いていると思われる。あるいは1戸建てブームも考えられる。左京区の新規着工件数に対する共同住宅の構成比は、京都市全体のそれと比較して小さい。このことはおそらくマンション建築の中心は都心部である、ということを示しているであろう。

②床面積 1戸あたり床面積は、左京区は京都市全体と比較して小さい。原因としては、床面積が相対的に小さいワンルームマンションが左京区においては多い、ということが考えられる。ところが、2000年に、突如1戸あたり床面積が市全体、左京区ともに増大している。大型化傾向、とでも言えようか。おそらく左京区においても家族連れの世帯がゆったりした、質のよいマンションを求めるようになったことが原因であろう。

〔3〕 左京区におけるマンションの特徴と問題点

①都市計画とマンション 左京区は、都市計画上、住居専用地域・住居地域をはじめとする住宅向けの地区が多い。これらの地域には基本的に低層建築物しか建てられない。ところが、広い路線・通りを1本挟んで

表Ⅲ-2-5 建て方別新設住宅着工戸数

区名	年次	総数		共同住宅			
		戸数	床面積 (㎡)	戸数	構成比 (%)	床面積 (㎡)	
							1戸あたり床面積
京都市	1996年	21,067	1,513,091	12,023	57.1	591,785	49.2
	1997年	18,514	1,376,964	10,306	55.7	567,660	55.1
	1998年	16,504	1,177,597	9,535	57.8	479,467	50.3
	1999年	15,778	1,199,690	9,069	57.5	494,047	54.5
	2000年	14,273	1,191,689	7,746	54.3	493,118	63.7
左京区	1996年	2,462	177,070	1,281	52	51,724	40.4
	1997年	2,416	164,754	1,452	60.1	67,183	46.3
	1998年	1,748	130,708	868	49.7	40,852	47.1
	1999年	1,614	120,094	831	51.5	36,106	43.4
	2000年	1,575	140,036	754	47.9	47,962	63.6

(資料) 京都市総合企画局情報化推進室情報統計課『京都市統計情報』No.384

中高層建築物が建ってしまう、という問題が考えられる。「下鴨で、美観地区¹⁾・風致地区²⁾、および第1種低層住宅専用地域³⁾が中心となっている場所に、道路を1本挟んで7階建てマンションが建てられ、道路沿いの住民の反発を買った、という事例がある」と市役所で聞いた。この場合はもちろん建築主も法律を守っている。建築主には財産権があり、これは保護されねばならない。しかし住民が現実には迷惑を受けるケースがあるのだ。これは都市計画上の問題に他ならない。行政側には行政指導という手段があるが、建築主が都市計画法や建築基準法、建築協定に違反していない限りは動くに動けない。行政指導の限界を解決するには都市計画法そのものを変えるほかないのだ。一方で、法律を破る建築主も現に存在する。こうした場合には行政側の対応は困難である。

表Ⅲ-2-6から、左京区では都市計画法で定められた用途制限が厳しいがゆえに違反建築が京都市内で最も多いことがわかる。違反の種別では建ぺい率、容積率、高さ制限、道路斜線制限が主なものだ。用途別では、専用住宅が圧倒的に多い。建築確認を巧みにくぐり抜けて違反建築を行ったわけだ。行政としては、事前の対策として建築確認の図面審査を行っている。しかし、図面と異なる建築物を建てる業者が後を絶たない。総合設計制度⁴⁾の制限緩和要件を満たすために

駐車場や駐輪場として行政側に図面申請し、実際にはコンビニを作る、といったケースがある。ここに、建ててしまいさえすれば「違反した者勝ち」という実態が浮かび上がる。指導はできても、実際には是正させることは不可能に近い。事後の対策としての行政指導はもはや強制力を持たず、実質的效果はないのだ。そのうえ、「規制緩和」により、建築確認・完了審査を民間委託する動きが生じている。こうなると、行政指導そのものができなくなり、民間、すなわち、誤解を恐れずに言えば営利団体が確認・検査をすることに対し地域住民は不安を抱く。確かに、スピードという点では民間は行政を上回る。しかし、民間に委ねられると、現地・現物を見ずに書類のみで、すなわち、ハード面の基準のみで判断されてしまうことが考えられる。いままでは行政においても不十分であった周辺住民と住環境の問題調整がさらに放置されてしまいうるのだ。こうした現状は一般住民にはそれほど認知されていない。行政には、ダウンゾーニングや都市計画の見直しを行うだけでなく、建築基準法に基づく建築協定やまちづくり憲章、地区協定の存在を住民に知らせる必要がある。地域住民が主体的に違反建築を防ぐために、自治体には、説明責任や積極的な情報公開が望まれる。

②マンション建築によって生じる問題 京都市役所でヒアリングをもとに一般的な問題点を列挙すると、

表Ⅲ-2-6 京都市の違反建築の実態 (1996年度)

全建築確認件数 11,066 件のうちの違反建築 1,124 件 (約 10%) の内訳

	行政区別	件数	構成比 (%)
違反件数 1,124	左京区	224	19.9
	右京区	151	13.4
	北区	141	12.5
	西京区	128	11.4
	種別 (重複あり)	件数	構成比 (%)
違反件数 1,124	建ぺい率	767	68.2
	容積率	473	42.1
	高度地区の高さ制限	320	28.5
	道路斜線制限	253	22.5
	用途別	件数	構成比 (%)
違反件数 1,124	専用住宅	1,023	91.0
	住宅兼店舗の併用住宅	47	4.2
	工場など産業用建築物	36	3.2
	是正状況	件数	構成比 (%)
違反件数 1,124	ほぼ完全に是正した	168	14.9
	一定是正した	225	20.0

(資料) 京都市都市計画局『京都市建築行政年報 - 平成 10 年度の建築行政の動向 - 』

つぎのようになる。日照権、眺望・見晴らし、圧迫感、風害、工事時の騒音、治安などなど。これらの詳細については後述のアンケートを用いた分析を参照されたい。ここでは、ワンルームマンション建築にともない生じる問題を中心に、一般論として述べる。

a マナー 左京区、特に京大周辺におけるワンルームマンション居住者の中心は学生である。学生と地域住民との生活時間帯の違いは、騒音問題の原因となる。自らが騒音と認識しなくとも周辺の人々が騒音と感じることは多々ある。ゴミ出し、防犯といった管理上の問題もある。地域住民からすれば、良好な住環境を侵害されたと感じるのだ。学生のマナー向上を求める声は多かる。

b 駐輪場・駐車場 学生の多くが交通手段として用いるのが自転車である。しかし、ワンルームマンションの多くは京都市の定義する「特定共同住宅（中高層、3階建て・15戸以上）」に該当しないがゆえに、「京都市共同住宅建築に関する指導指針」⁵⁾に基づく駐輪場のきちんとしたチェックがなされていない。自転車置き場が2段式になっている場合は、原付・バイクを置くことができない。よって駐輪場に居住者の自転車、原付・バイクが収容しきれない事態が生じる。すると路上駐輪が増える。道路が狭くなり、歩行時の安全が損なわれるのだ。駐車場に関しての一定の規制・制限はある。しかし、左京区における路上駐車苦情は都心部よりも多いという。都心部は交通の便が良く、車が不要であるのに対し、左京区はさほど交通の便は良くなく、車を所有している人が多い、ということが原因として考えられる。こうした現状を改善するには、行政が建築時の審査体制を整備せねばなるまい。

c コミュニティ ワンルームマンションに住む学生は、基本的に大学が4年制であるのでその程度の期間を過ごした後に引越すこととなる。表Ⅲ-2-7からわかるように、左京区では転出入者が多い（転出者数は伏見区、右京区について3位、転入者数は伏見区につ

いで2位）がゆえに、安定したコミュニティの形成は難しいと考えられる。他府県出身者の構成比も市全体と比べて大きく、地域でのコミュニケーションに対する関心は低いのではないかと推測される。ところが、左京区ではコミュニティ問題はそれほど大きくはないという。左京区は20戸以下のマンションが多く、100戸を超えるマンションは少ない。都市計画法上の高さ制限があり、コミュニティが壊れるほどの大きなマンションを建てることができないからであろう。一方で、中京区、下京区および右京区では問題が顕在化しているという。これらの区では、町内会の単位が40戸程度なので、仮に50戸を超えるマンションが建てられればたちまちコミュニティが壊れてしまう可能性があるのだ。マンションをひとつの町内会とするのか、既存の町内会にマンション住民を入れるのか。新住民と地域住民の調和をどのように実現するのか。問題は多い。なお、マンション管理については、行き届いていない場合、そして小規模がゆえに潜在的に問題があっても社会問題化しない場合がある。管理協定を結ぶことも地域的つながりが欠如していれば困難だろう。

d 建築紛争 上京区・中京区・下京区の中心をなす商業地域では、容積率は600%程度で、およそ11階建てのマンションまで建てることできる。これらの区では、東京や大阪のディベロッパーが、構造不況に陥った繊維業（室町や西陣）の土地を競売で入手し、地域住民を考慮しない営利追求型のマンションを建てるケースが多い。大型マンションを建てるだけ建てて、利潤を得てそれで終わり、という「売り逃げ」が考えられる。建築が地域に与える影響は念頭にないのだ。ゆえに紛争は多くなる。一方で、左京区では容積率が200-300%に制限されている区域が多く、高層マンションは建ちにくい。マンションも地元地主の土地利用転換により建てられる場合があり、その際は所有者が地域との融和を考えてマンションを建てると思われる。ゆえに比較的紛争件数は少ない、とのことだ（表Ⅲ-2

表Ⅲ-2-7 人口動態（平成13年度計）

	転入（人）			転出（人）		
		うち他府県から	構成比（%）		うち他府県へ	構成比（%）
京都市	121,005	43,795	36.2	123,520	45,792	37.1
左京区	14,931	6,730	45.1	15,013	6,582	43.8

（資料）京都市総合企画局情報化推進室情報統計課『京都市統計情報』No.389

表Ⅲ-2-8 住宅の概要
(1998年10月1日現在)

京都市		
住宅数(戸)	682,840	
居住世帯あり	581,640	
共同住宅	270,690	
1-2階建て	51,380	3-5階建て
		134,190
		6階建て以上
		85,130

左京区		
住宅数(戸)	85,320	
居住世帯あり	73,360	
共同住宅	35,510	
1-2階建て	10,510	3-5階建て
		19,120
		6階建て以上
		5,890

(資料)京都市総合企画局情報化推進室情報統計課
『京都市統計情報』No.368

-8、図Ⅲ-2-1、2参照)。

③左京区住民の要望 左京区の賃貸マンション(ワンルームタイプ)は一言で言うなら、質が低い。しかし、学生が住むのは短期間であるので、その質はさほど問題とされない。それに対し、分譲マンション(ファミリータイプ)は、購入者が長期にわたる定住を目的と

しており、商品価値がなければ売れない。売れるためには必然的に十分な駐車場・駐輪場、満足な管理体制が必要となる。したがって、地域住民は、周辺にマンションが建てられるならば、賃貸よりも分譲を望んでいる、とのことだ。良質なマンションの供給は、コミュニティをはじめとする地域の諸問題の解決にもつながるであろう。

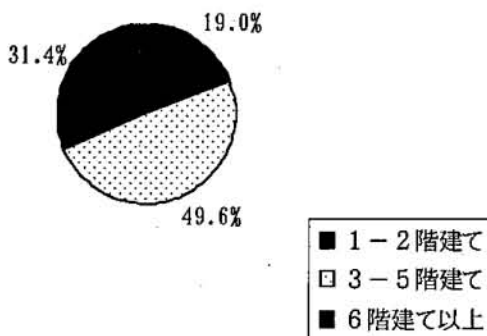
〔4〕名古屋との比較

ここでは、2001年夏に実施した、名古屋市住宅都市局へのヒアリングをもとに、京都市と名古屋市の比較を述べる。

①京都大学と名古屋大学との違い 京都では工場等制限法の「等」に大学が含まれている。よって京大には高さ制限が適用される。従来はその制限により5階建ての建物までしか建てることができなかった。しかし、最近のいわゆる「規制緩和」路線で、東西方向には8階建てまで認められることになった。この背景には景観への配慮がある。南北方向については、高層建築物が建てられると、大文字山が見えなくなる、というわけで従来の制限が継続されている。一方で、名大周辺は第1種中高層住居専用地域⁶⁾に該当しており、基本的には京大のような高さ制限もない、とのことだ。とはいえ、構内および周辺に高層建築物が乱立しているわけでもない。

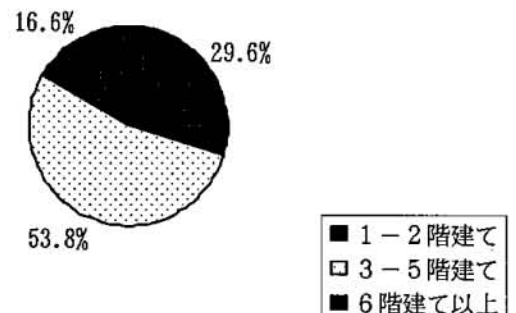
②問題意識の違い 京都市は、いわば昔からのイメージでできた都市であり、第2次世界大戦の戦災を免れたがゆえに、住民の伝統的な景観に対する意識が高く、

図Ⅲ-2-1 京都市の住宅



(資料)『京都市統計情報』No.368

図Ⅲ-2-2 左京区の住宅



(資料)『京都市統計情報』No.368

マンション問題の焦点はその景観の保護にあると言える。それに対し、名古屋市は大战により街区のおよそ4分の1が消失し、復興・都市再建を強いられたので、住民の伝統・景観に対する意識はそれほど高くない。すなわち、京都におけるマンション問題は景観問題が中心となっているのに対して、名古屋ではその中心が現実的な問題にある、と言える。名大周辺は文教地区⁷⁾に指定されている。そして、近隣は高級住宅地であり、住民は日照や駐車場、といった実生活と密着した住環境への意識が高い、とのことだ。また、名大周辺・千種区にはワンルームマンションがそれほど多くないが、この背景には名大生には自宅生が多い、ということが考えられる。

〔5〕 「マンション税」への動き

以上、京都市左京区におけるマンション問題を概観してきた。マンション問題はもちろん京都に限ったことではない。そこで、その解決策として「マンション税」を考案した、という事例を紹介し、その京都への適用の可能性を考察する。

①東京都豊島区の例 豊島区は「ワンルームマンション税」の導入を検討している。5年間の時限措置で、2003年度以降の成立を目指している法定外目的税だ。ワンルームマンション税は、床面積25㎡以下の小さな部屋が15戸以上のマンションを建築する際に、1戸あたり50万円を建築主に課税するというものだ。目的はもちろんワンルームマンションの建築抑制だ。豊島区では1部屋30㎡以下のマンションは全体の戸数の20%を、ワンルームマンションはマンション全体の3分の1を占めている。区内の人口に至っては1人暮らし世帯が56%を占めている。こうした状況下では転出入が多くなり、必然的に地域交流も少なくなるであろう。そこで、ワンルームマンションが住民のコミュニティづくりを妨げている、と考えた豊島区は、家族のいる世帯を増やし、ゆとりのある良質な住宅づくりを誘導することを狙いとして、建築主に課税しようと考えたわけだ。これに対しマンション業界からは早くも強い反対の声が出ている（『読売新聞』、『日刊スポーツ』2002年1月24日付）。

②京都での適用可能性 マンション税は一種の環境税と考えることができる。導入によって、京都市の財政

危機を立て直す、という税収による効果があるのみならず、景観やコミュニティといった住環境を保全する効果もある。二重の意味でメリットがあるのだ。しかし、今後実際に導入を検討するとなると、障害もあろう。1つは、地方自治体の独立税主義を原則とする地方分権が日本ではそれほど発達していない、という点だ。地方自治体の法定外税は、実際は国の許認可を必要とする。法定外目的税は2000年4月に施行された地方分権一括法により初めて認められた。「3割自治」と言われる日本の現状において、独自財源の確保を自治体が望むのは事実である。しかし、実現例は少ないのだ。もう1つは、新税導入には住民の理解が不可欠である、という点だ。京都の場合、環境・景観に対する意識は高いがゆえに住民側からは大きな反発は起こらないかもしれない。反発が予想されるのは建築業者からである。しかし、業者の利潤・採算性と地域住民の公共性・環境性を比較して、自治体がどちらを優先すべきかと言えば後者である。導入すれば、高層マンション、ワンルームマンションの建築それ自体を抑制することだけでなく、建築による税収をコミュニティ・環境の保全に用いることも可能となる。この場合、京都市の財源調達を、他都市の業者への課税により行うことが問題となることは考えられる。しかし、他地域の業者のマンション建築による地域経済への波及効果は限定的であり、現状においては、マンションが建設される地域に暮らしている住民はただ迷惑をこうむるだけである。業者にこうした負担でもさせない限りは、住民に納得のいく材料は少ないのではないかと考えられる。業者は、マンションを建てたいのならば、税負担によって地域経済に貢献すればよいし、負担を拒否するならば、建築をしないことで地域環境に貢献すればよいのではないだろうか。国の許認可が下りるかどうかが問題だが、京都市も検討する価値があると言えるよう。

注

- 1) 美観地区：美しい町並み・景観にするための建築ルールを定めた地区。地域特性に対応した市街地建築行政推進協議会『よりよいまちづくりをめざして』20ページ、22ページ参照。

- 2) 風致地区：都市内の自然景観を保護・維持し、自然と調和した町並みの形成を図る地区。同上。
- 3) 第1種低層住居専用地域：平家や2階建て程度の低層住宅の専用地域として、環境のよい住宅地として指定された地域。低層住宅やその付属的な施設、神社、寺院、公益上必要な施設は建築することができる。京都市都市計画局建築指導部『建築のてびき』1998年、による。
- 4) 総合設計制度：敷地内に公開空地を設置するなど、市街地の環境整備に貢献する良好な建築計画に対し、容積率などの制限を超えた設計を許可する制度。
(<http://dictionary.goo.ne.jp> 内の三省堂『デイリー新語辞典』参照。)
- 5) 京都市共同住宅に関する指導指針：良質な住宅・住環境の形成のために、階数が3以上かつ戸数が15以上の共同住宅に対してなされる、床面積や天井の高さ、駐車場や管理人などについての指導。
- 6) 第1種中高層住居専用地域：中高層建築物を主とした環境のよい住宅地として指定された地域。床面積が500㎡以内の一定の店舗、飲食店などの利便施設は建築することができ、中高層住宅地にふさわしい利便の確保を図っている。
- 7) 文教地区：教育、文化、研究のための環境の維持向上に支障のある施設の建築が制限された地区。
(名古屋市作成資料による。)

3節 地域住民から見たマンション問題

[1] マンション住民

①左京区におけるマンション住民の特徴 今回左京区におけるマンション住民（ワンルームタイプを除く）に対してアンケート調査を行い、74世帯からの回答を得た。ここでは、その結果をもとに左京区のマンション居住者についての分析をしてみたい。今回回答を得た74世帯のうち40%が単身世帯であり、家族員数も3人以下の世帯が全体の87.3%を占めている。マンション居住者に単身者、夫婦2人暮らしの人が多いの是一般的な特徴である。加えて現代の核家族化、少子高齢化の影響も表われていると言えよう。小中学生がいる世帯は全体の12.9%であった一方で、65歳以上の高齢

表Ⅲ-3-1 以前の住宅形態

選択肢	該当数	構成比 (%)
持ち家・1戸建て	25	35.2
持ち家・共同住宅	5	7.1
賃貸・1戸建て	1	1.4
賃貸・共同住宅	26	36.6
賃貸・公営住宅	4	5.6
社宅・官舎など	7	9.9
その他	3	4.2

(資料) 独自のアンケート調査

者のいる世帯は全体の31.4%にのぼった。12.9%は高齢者1人暮らし世帯、8.6%は高齢夫婦世帯であった。

表Ⅲ-3-1に示すマンション住民の以前の住宅形態についてのアンケート結果を見ると、35.2%の人が持ち家の1戸建てから現在のマンションに転居していることがわかる。この数字から、子供が独立し夫婦ふたり、もしくはひとりとなった高齢者が、以前の戸建住宅からマンションに転居しているといえることができる。

また、現在の住宅の居住年数について示した図Ⅲ-3-1を見てみると、5年未満が61.1%、10年以下が76.4%にのぼったことがわかる。このことから昨今のマンション建設ブームの影響によるマンション入居の

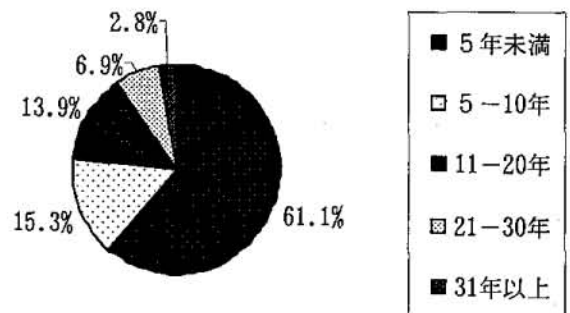
表Ⅲ-3-2

今後も現在の住宅に住み続けたいか

選択肢	該当数	構成比 (%)
住み続けたい	36	53.7
住み続けたくない	12	17.9
わからない	19	28.4

(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅲ-3-1 現在の住宅の居住年数



(資料) 独自のアンケート調査

動きが左京区でも激しいと、見ることができる。

しかし、「今後も現在の住居に住み続けたいか」という問いに対しては、表Ⅲ-3-2に示したように「住み続けたい」と答えた人は約半数であった。住宅の保有形態については、32.8%が新築分譲、10.4%が中古分譲、56.7%が賃貸との回答であった。戸建住民と葉異なり、マンション住民には現在の住居に生涯住み続けるわけではない、かりの住まいだ、といった意識があるのも事実である。

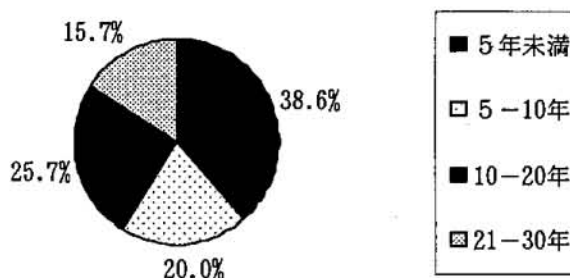
②左京区におけるマンションの特徴 ここでは、マンション自体の特徴についての分析をしてみたい。築年数に関しては、図Ⅲ-3-2に示したように、5年未満のマンションが38.6%と最も多く、築年数10年以下のマンションが全体の60%近くを占めた。総戸数は30-49戸が37.7%と最も多く、ついで15-29戸の34.8%であった。しかし50戸以上の大規模なマンションも全体の24.6%を占めており、昔ながらの住宅地にもこのような大規模マンションが多く立地していることがわかる。これらの大規模マンションはコミュニティの破壊などの問題を引き起こしうる。

間取りに関しては、図Ⅲ-3-3に示したように3LDKが38%と最も多く、ついで2DKの25.4%、3DKの16.9%であった。マンションの階数に関しては5階建てが33.8%と最も多いが、6階建て以上のマンションも47.9%と半数近くを占めた。9階建て以上のマンションは9.9%であった。

③マンション住民のマンションに対する意識 アンケートの結果によると、現在居住しているマンションを購入する際に検討した項目については、検討項目で最も多かったものは交通の利便、ついで価格・家賃、日当たり、治安の良さであった。公共施設の充実、医療・福祉施設の充実、商業施設の充実を選んだ人は少なかった。

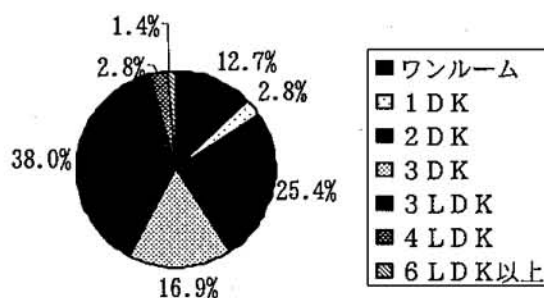
つぎに、現在の住居に対する満足度については、「不満」、または「やや不満」の構成比が大きかったものとして、騒音、駐車・駐輪場設備、日当たり、家からの眺め、周辺住民のマナーがあった。このうち騒音や周辺住民のマナーなどはマンション居住者に特に多く挙げられる不満点であろう。しかし、全体としての満足度を聞いたところ、図Ⅲ-3-4に示されるように7割以上が「満足」、あるいは「ある程度満足」している

図Ⅲ-3-2 築年数



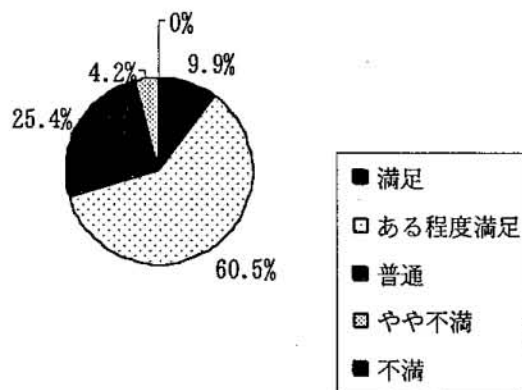
(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅲ-3-3 間取り



(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅲ-3-4 全体としての満足度



(資料) 独自のアンケート調査

ことが見てとれる。

④自治活動・地域活動への参加 「地域の活動がどの程度活発であるか」という問いに対しては、「非常に活発である」、または「まあまあ活発である」と答えた人は合計48.6%であった(図Ⅲ-3-5参照)。半数近くの人が活発な地域活動の存在を認識していることがわかる。しかし、「現在地域の会合や行事などの活動に参加しているか」という問いに対しては、「積極的に参加している」、または「必要を感じたときに参加している」と答えた人は合計しても30.8%にすぎなかった。

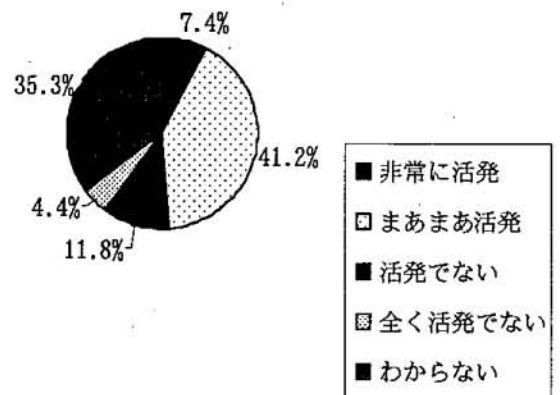
地域活動の存在の認識度と、実際の参加率との間の格差の要因は、「マンション外の住民についてどう思うか」の問いに対する回答に顕著に表われていた。表Ⅲ-3-3に示したように、「どことなく違いを感じる」と答えた人が21.9%、「関心がない」と答えた人が48.4%にのぼった。またマンション住民と近隣住民との交流はどの程度活発かとの問いに対しては、「非常に盛んである」、または「まあまあ盛んである」と答えた人は7.4%にすぎず、「あまり盛んでない」と答えた人が48.5%、「全くない」と答えた人が16.2%であった。関心のなさ、あるいはマンション外の住民とのなじみのなさからか、地域の活動は存在していても、実際の活動の参加には結びつかないようである。「マンションという閉ざされた空間であるがゆえに、昔からこの地に居住している住民と新たに他の地域からマンションに越してきた者との交流は難しい」との声もあった。中には、「京都の伝統的な排他性が地域住民間の交流の妨げになっているのではないか」という意見もあった。

「今後どの程度地域の活動に参加するか」という問いに対しては、「積極的に参加する」、または「必要を感じた時に参加する」と答えた人は46.9%であった。

「今後どのような地域活動を望むか」という問いに対しては、マンション外との交流を望む人が35.8%であった一方で、「マンション内のみでの活動を望む」、あるいは「必要ない」と答えた人を合わせると52.3%と過半数を超えた(図Ⅲ-3-6参照)。

マンション内の自治活動の状況に関する問いに対しては、図Ⅲ-3-7に示したように、「非常に活発である」、または「まあまあ活発である」と答えた人は合計32.3%であった。管理人の存在の有無に関する問いに

図Ⅲ-3-5 地域活動は活発か



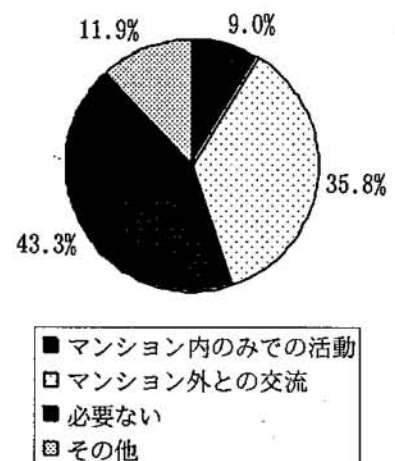
(資料) 独自のアンケート調査

表Ⅲ-3-3
マンション外の住民についてどう思うか

選択肢	該当数	構成比(%)
地域活動に積極的である	12	18.8
どことなく違いを感じる	14	21.9
関心がない	31	48.4
その他	7	10.9

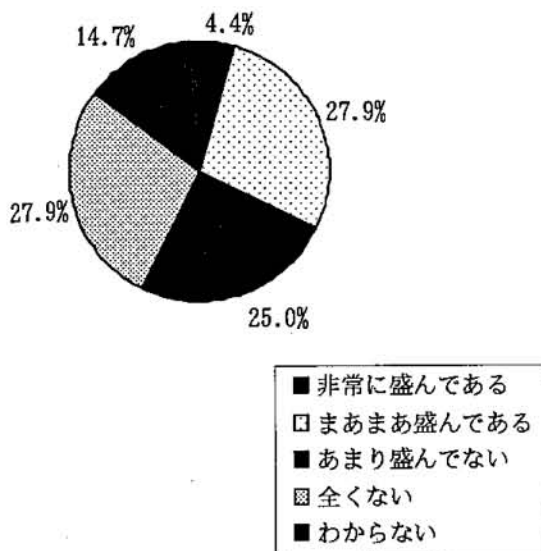
(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅲ-3-6
今後の地域活動に望むこと



(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅲ-3-7
マンション内での自治活動



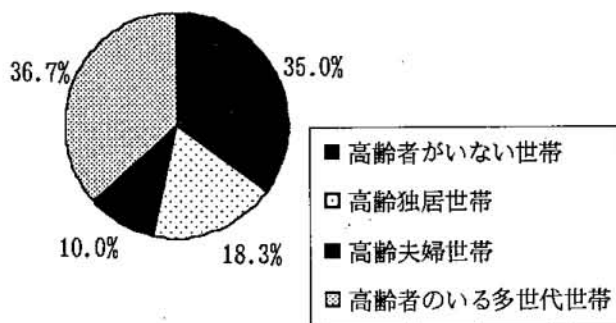
(資料) 独自のアンケート調査

表Ⅲ-3-4 管理人室はあるか

選択肢	該当数	構成比 (%)
管理人室があり管理人がいる	34	47.2
管理人室はあるが管理人はいない	14	19.4
管理人室はない	16	22.2
その他	4	5.6
わからない	4	5.6

(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅲ-3-8 高齢者同居区分



(資料) 独自のアンケート調査

対する回答は、表Ⅲ-3-4に示したように、管理人室があり管理人のいるマンションが47.2%、管理人室があっても管理人が不在であるところが19.4%、そして管理人室自体がないところも22.2%ある、というものであった。マンション内の交流や自治活動も、以前に比べると減ってきている現実がある。自治会を作っても人のうわさ話や中傷をするだけだ、という考えの人、各々が快適に生活できればそれでよい、と考える人もいる。人と人とのつながりが希薄になりがちなのは現代の都市生活の特徴であろう。また現代では家族や地域コミュニティの相互扶助機能が薄れている。人とともに生きるということを忘れず、自然に人々の交わり・結びつきが生まれるのが最も望ましいが、時には機会を設けてその交流のきっかけ作りを図ることも必要なのではないだろうか。

⑤周辺のマンション建設 住居周辺の近年のマンション建設状況に関する問いに対しては、「建設が盛んに行われている」または「まあまあ盛んに行われている」と答えた人は合計29.3%であった。また、マンションが周辺に建設されたことによる環境の変化に関する問いに対しては、最も多かった回答は「家からの眺めが悪くなった」、「騒音がひどくなった」というものであった。しかし全体として「あまり変わらない」と答えた人が多く、「どちらかと言えば悪くなった」と答えた人は13.6%であった。これと同様の質問を左京区の戸建住民に行った結果と比較すると、戸建住民では、「どちらかと言えば悪くなった」、または「悪くなった」と答えた人が33.9%にのぼっており、マンション住民との意識の違いが明確に表われていると言える。

[2] 戸建住民

①左京区の戸建住民の特徴 ここでは、図Ⅲ-3-8、表Ⅲ-3-5、6を見てもらいたい。図Ⅲ-3-8は、アンケートに答えてもらった左京区の戸建住民の世帯別高齢者同居区分をグラフに示したものである。高齢者がいない世帯が35.0%であるのに対して、高齢者のいる世帯、つまり高齢者のいる多世代世帯・高齢独居世帯・高齢夫婦世帯の合計が65.0%にも及んでいることがわかる。また、表Ⅲ-3-5では、小中学生の同居区分が示されているが、小中学生のいる世帯が26.7%であるのに対し、小中学生のいない世帯は

表Ⅲ-3-5 小中学生の同居区分

選択肢	該当数	構成比 (%)
小中学生がいる世帯	16	26.7
小中学生がいない世帯	44	73.3

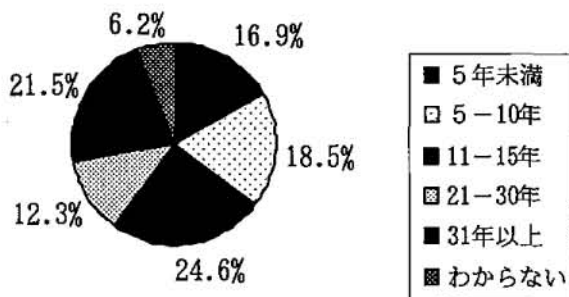
(資料) 独自のアンケート調査

表Ⅲ-3-6 世帯類型

選択肢	該当数	構成比 (%)
単身世帯	12	20
1世代世帯	10	16.7
2世代世帯	29	48.3
3世代世帯	9	15
その他世帯	0	0

(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅲ-3-9 築年数



(資料) 独自のアンケート調査

表Ⅲ-3-7 住宅の保有形態

選択肢	該当数	構成比 (%)
持ち家	60	93.8
賃貸	2	3.1
その他	2	3.1

(資料) 独自のアンケート調査

表Ⅲ-3-8 今後も現在の住居に住みたいか

選択肢	該当数	構成比 (%)
住みたい	49	74.2
住みたくない	7	10.6
わからない	10	15.2

(資料) 独自のアンケート調査

73.3%と、いない世帯のほうが非常に多いことがわかるであろう。さらに、表Ⅲ-3-6から、世帯類型でみると2世代世帯が最も多いことがわかる。ゆえに、「左京区の戸建住宅では、中年層・高齢層の2世代がひとつの世帯として生活している場合が多く、特に小中学生の数が少ないのに対して、高齢者の多さが著しい」という特徴が見られる。

では、回答者の職業に関してはいったいどんな特徴があるのであろうか。子供・学生を除いた集計結果では、会社員が22.3%、ついで自営業が17.1%、パート・アルバイトが9.6%となっており、比較的自営業を営む人が多いことが指摘できる。通勤・通学先については、70%以上の人京都市内と答えていた。大阪や滋賀など、京都市外へ出て働く人は予想以上に少なかった。これは30分以内で通勤・通学できる場所を選んでいる人が多いことの表われであると言えよう。また、自宅と職場が一体となっている自営業の人の回答がふくまれていることもこうした結果をもたらしたと言えるであろう。

②左京区における戸建住宅の特徴 ①に述べたような特徴から、住宅についてこのような仮説が立てられる。

「左京区の戸建住宅に住む人たちは、古くからその土地を所有しており、相続によって先祖代々地主として長い間同じ土地に住み続けてきた人が多い」というものだ。つぎに示すアンケート結果図Ⅲ-3-9、表Ⅲ-3-7によって、この仮説が正しいことが証明される。住居は賃貸でなくほとんどが持ち家であり、31年以上上居している世帯が最も多い。中には築120年経っている、という回答もあった。相続、あるいは改築を重ねて長年住み続けてきた一家がほとんどであり、土地に対する愛着も、他の地域の住民や賃貸のマンション住民に比べるとかなり強いであろうことは容易に想像できる。

表Ⅲ-3-8から、「今後も現在の住居に住みたいか」という問いに対しては、実に74.2%の人が「住みたい」と答えたことがわかる。これは同じ問いに回答した京都都心部の住民の45.0%、左京区のマンションに住む住民の53.7%という数字と比べても、かなり高いものであり、愛着の表われを示していると言えよう。マンション問題を考える上で必要な、住民自身の意識や関心もまた、自然と非常に高くなるはず

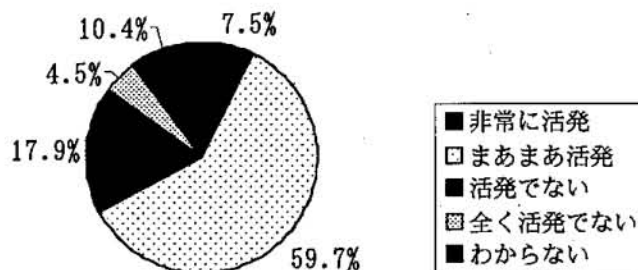
である。

③地域活動が非常に活発な左京区 ②で述べたように、左京区には古くから土地を所有し、長年住み続けてきた人が多いという特徴がある。近所で誰々さん、などと言うと、名前も顔も、住んでいる場所も、どういう人か、家族構成、近況など、だいたいのことにおいて互いに知られているという状況である。それも、長年住んでいる高齢者の間だけではなく、若い主婦や学生にも言えることであるから、いかに地域の結びつきが強いかが想像できるであろう。地域の活動も、当然ながら活発であるはずである。そこで、図Ⅲ-3-10を見てもらいたい。「地域の活動はどの程度活発か」という問いに対し、「非常に活発である」、または、「まあまあ活発である」と答えた人を合わせると67.2%となり、「活発でない」、または、「全く活発でない」と答えた人の合計である22.4%を大きく上回った。また、図Ⅲ-3-11は、「現在、地域の会合や行事に参加しているか」という問いに対する回答結果である。「積極的に参加している」または「必要性を感じたときに参加している」と答えた人は、合わせて76.6%となった。この2つの調査の結果は、現代の日本で危惧されている近所付き合いの希薄さ、隣人への無関心といった諸問題を考えると驚異的なものであると言える。

④マンション建設に対する住民の反応 ①や②に述べたような、かなり明確な特徴を持つと言える左京区の戸建住民から見て、マンション問題とはどのような位置づけとなっているのであろうか。左京区は、行政区別に見ても、マンション建設に対する紛争件数も少なく、比較的平穏を保っている地区であると言える。確かに、京都でも次々と開発の一端としてマンションが乱立する都心部周辺に比べて、左京区では建設されるマンションの絶対数、特に大規模なマンション建設の数は少ない、ということも原因の1つであろう。しかし、この地区に住む戸建住民のほとんどは古くからその土地に住む地主である。ゆえにその土地の知識は誰よりも持っているし、愛着も非常に強い。そういった住民の中に表面化されない問題が隠されているのではないかと考え、よく話を聞いてみることにした。

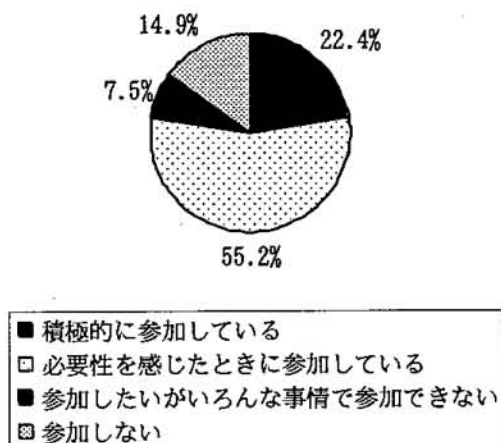
具体的にどのような問題が隠されているのかは後に述べるとして、まずは、今後、居住する地域に中高層マンションが建設されることについての問いに対する

図Ⅲ-3-10
地域活動は活発か



(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅲ-3-11
地域活動への参加状況



(資料) 独自のアンケート調査

回答を示す(表Ⅲ-3-9参照)。63.1%の人が反対と答えた。これは、実際に現在まで周辺にマンションが建設されたことで悪い方向への変化があった、という経験にもとづいた回答結果であろう。変化とは具体的には、「家からの眺めが悪くなった」、「プライバシーが侵害された」、「騒音がひどくなった」、「町並みの外観が悪くなった」、などである。こうした経験から、今後の近所でのマンション建設に対して嫌悪感を抱く人が多いのである。また、他の理由としては、「日当たりが悪くなる」、「住環境が侵害される」、「なじみにくい人が増える」、「治安が悪くなる」、などと答える人が多かった。

表Ⅲ-3-9

今後の居住地域での中高層マンション建設について

選肢肢	該当数	構成比 (%)
賛成	2	3.1
反対	41	63.1
どちらともいえない	22	33.8

(資料) 独自のアンケート調査

表Ⅲ-3-10

中高層マンションへの規制について

選肢肢	該当数	構成比 (%)
必要だ	53	82.8
必要でない	6	9.4
わからない	5	7.8

(資料) 独自のアンケート調査

実際、市に訴え出る紛争件数は少ないといっても、住民はマンション建設に対して身構え、様子を見守り、自分達の環境が少しでも好ましい形で残されていくように、と関心を抱いて、そして時には失望をもって、見ているのである住民からすれば、マンションの建設は需要があるから行われるのであって、仕方がない、としても、隣に建つと迷惑だ、というのが本音であろう。

表Ⅲ-3-10に示したアンケート結果によると、中高層マンションへの規制が必要と考えている人は82.8%で、主に高さや立地する場所への規制が必要であると考えているようだ。また、賃貸型のマンションの場合には、入居者の実態が不明であるケースが多く、入れ替わりも激しく、治安上の管理が難しいことから、所有形態も考慮する必要があると考えている住民もいる。確かに、突如建設されたマンションに見知らぬ人が大勢引っ越してくるということは、不安を生じさせる状況ではあるし、気持ちとしては理解できる。しかし、分譲マンションの構成比を大きくすることは、学生マンションが多数を占める左京区ではなかなかできないであろうし、実際にこのような規制を行うことも難しいであろう。

しかし、中にはマンションが建設されたことによって非常な精神的圧迫を感じ、建設に対する規制の強化を叫び、活動している住民もいる。左京区岡崎入江町にリクルートコスモス社（以下リ社）が建設したマンションへの反対運動がその例である。マンション建設差し止めを求める仮処分は却下されているが、近隣住

民は引き続きマンション反対運動を続けており、今度は社側が住民の掲げる反対の立て看板やノボリの撤去を求めるといふ、し烈な戦いが続いている。この地区は昔から非常に地盤の悪い所で、花折断層という活断層も通っており、特に阪神大震災の直後にマンションが建設された、ということが周辺の住民に多大な脅威を与えてしまった。阪神大震災での被害は活断層上だけでなく、それに沿った地盤の弱いところに集中していることがわかってきており、住民たちはこうした事実を踏まえてそのマンションの危険性を訴えているのである。仮に大地震が来た際に、マンションの室外機置き場やベランダのような付属的な部分が壊れ、ばらばらと周囲に振りまかれてしまうような場合に備えて、住民たちは、被害を少しでも軽減するために、せめて周囲の住宅から適当な緩衝地を設けるように、と建設計画がもたらされた当初から建築計画の見直しを訴えてきた。ところがリ社およびその代理人は、「1センチでも設計変更すると大損害になる」として拒否したのである¹⁾。

昔は入り江であったとされている地盤の悪い土地の上に11,000トンもの重量のマンションが建つ。そして活断層。さらには地盤沈下、地下水脈の変化といった心配が頭をよぎり、マンション建設規制についての活動が始まった。まちづくりというと、景観ばかりが取り上げられるが、それだけでなく防災という視点からマンション問題を表面化させた例として、特筆すべきである。ただ単に建設に反対するのではなく、建設業者が自らの利益のみを優先して建設した、というそのあり方に目を向けて批判し、よいマンションを建ててほしい、という願いが存在している点で、高く評価できる活動であると言えよう。

[3] 左京区住民から見た都心部の町並み

左京区の戸建住民は、京都市が中心となって行っている都心部のまちづくりについてどのような印象を持っているのであろうか。アンケートからは、「都心部の町並みは伝統的な町並みに近代的な建造物が存在しており、町並みの統一性がない」とか、「見苦しい」という意見が多く見られた。「双方の良さを殺している」という厳しい見方もあった。「京都は東京とも大阪とも神戸とも違った特性を持つ古都であり、雑然とした田舎

町にはなっけはいけないという意識をもっと持つべきである」という、本当に京都に慣れ親しみ愛してきた人たちの意見がある。このような意見を議会から締め出さず、行政に反映させてまちづくりを行っていくことが大切であることを痛切に感じた。

[4] 学生とのかかわり

「左京区に大学が多く立地し、学生が多いことについてどう思うか」という問いに対しては、「活気があってよい」と答えた人が42%、「経済効果がある」と答えた人が13%となっており、プラスに捉えている人も多かった。しかし一方で、「自転車の置き方が気になる」と答えた人が33.3%、「騒音が気になる」と答えた人が17.4%、「ゴミの出し方が気になる」と答えた人が11.6%、「地域に根付いていない」と答えた人が20.1%と、マイナスに捉えている人もまた多かった。特に自転車・バイクの危険な通行や駐輪・駐車、騒音など、学生のマナーに関して良い思いをしていない住民が多いようである。

また、「普段学生との交流はあるか」という問いに対しては、「ない」と答えた人が92.3%、「ややある」と答えた人が7.7%であった。その交流内容は、1年に1度開催される学園祭などの行事のみであった。同じ地域に居住していながら、地域住民と学生との間の交流はほとんど行われていないという実態が明らかになった。

「左京区内に居住、通学する学生に対して何を望むか」という問いに対しては「マナー・モラルの向上」が最も多く64.6%、ついで「大学での学習内容を生かした地域との交流」が24.6%、「ボランティア活動への参加」が23.4%であった。中には、「学生は放っておくのがいちばんである」という回答もあった。また「学生だけではなく地域住民も一緒に活動できるサークルなどがあればよい」、「もっと大学の施設・設備などを市民に開放してほしい」、「地域住民が学生に対して寛大であることを忘れないでほしい」などの声もあった。

全国的に見ても学生の多い都市である京都の中でも、1節で示したように、左京区は最も大学数、学生数が多い。しかしほとんどの人は学生時代の数年間しか居住しないので、地域とのかかわりが希薄になりがちなのは確かである。とはいえ、私たち学生にも地域に生

活する一市民としての自覚がもう少し必要なのではないだろうか。

注

- 1) 岡崎入江町 地震災害から住環境を守る会 代表 星野桂三「岡崎入江町からの報告」、『ねっとわーく京都』2002年4月号参照。

4節 学生から見たマンション問題

本節の目的は、前述のアンケート調査の結果をもとに、学生から見たマンション問題、ひいては「より良い住環境づくり」に関して論じることである。

表Ⅲ-4-1 プロフィール

変数	選択肢	該当数
性別	男性	65
	女性	20
年齢	19歳以下	16
	20歳～21歳	48
	22歳以上	21
アルバイト	している	46
	していない	39
移動手段 (複数回答)	自転車	80
	バイク・原付	11
	自家用車	1
通学所要時間	5分以内	38
	6分以上	47
居住年数	1年未満	38
	1年以上	47
家賃	5万円未満	33
	5万円以上	52
築年数	9年以下	40
	10年以上	41
	不明	4
総戸数	9戸以下	18
	10戸～29戸	43
	30戸以上	24
階数	3階建て以下	46
	4階建て以上	39
居住階数	1階	19
	2階	31
	3階以上	35

(資料) 独自のアンケート調査

【1】 プロフィール

アンケート対象は原則として京都市左京区の学生マンション居住者である。回答者やマンションのプロフィールを表Ⅲ-4-1に示す。

回答者は男性65名、女性20名の計85名であり、平均年齢は20.9歳であった。また、マンションの総戸数は10-19戸が4割弱を占め最も多く、平均階数は3.7階と比較的小規模なものが多かった。

【2】 マンションの管理状況の評価

マンションの管理人の状況を表Ⅲ-4-2、管理状態を表Ⅲ-4-3に示す。この表から管理状態に不満を持つ人は比較的少ないことがわかる。

しかし、前述【1】の通り、アンケート回答者の平均年齢が20.9歳とおよそ大学の2・3年生に相当すると考えられるにも関わらず、居住年数が1年未満であるとの回答が半数近くを占めた。このことから、管理状況以外の何らかの要因により引っ越しをした人が多いことがわかる。

表Ⅲ-4-2 管理人の状況

選択肢	該当数	構成比(%)
管理人室あり、管理人がいる	22	25.9
管理人室あり、管理人はいない	4	4.7
管理会社に委託	14	16.5
大家さんがいる	34	40.0
管理されていない	5	5.9
不明	6	7.1

(資料) 独自のアンケート調査

表Ⅲ-4-3 管理状態

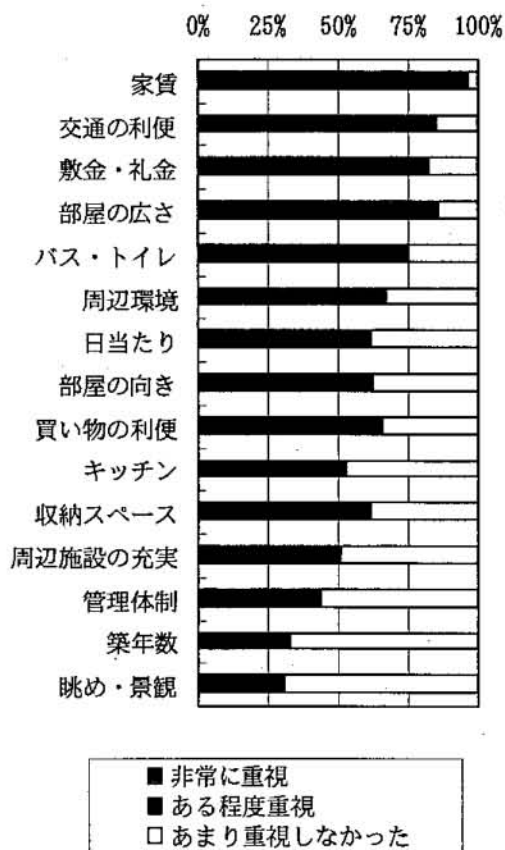
選択肢	該当数	構成比(%)
行き届いている	21	24.7
まあまあ	32	37.6
普通	18	21.2
あまりよくない	7	8.2
よくない	3	3.5
わからない	4	4.7

(資料) 独自のアンケート調査

【3】 マンション入居時の検討項目

入居時の検討項目を表Ⅲ-4-1に示す。この図から、入居時には家賃や交通の利便などが比較的重視されており、逆に築年数や眺め・景観などはあまり重視されていないことがわかる。勿論、この検討項目の重要度は現在の満足度と無関係ではない(現在の満足度に関しては【4】で述べる)。

図Ⅲ-4-1 入居時の検討項目

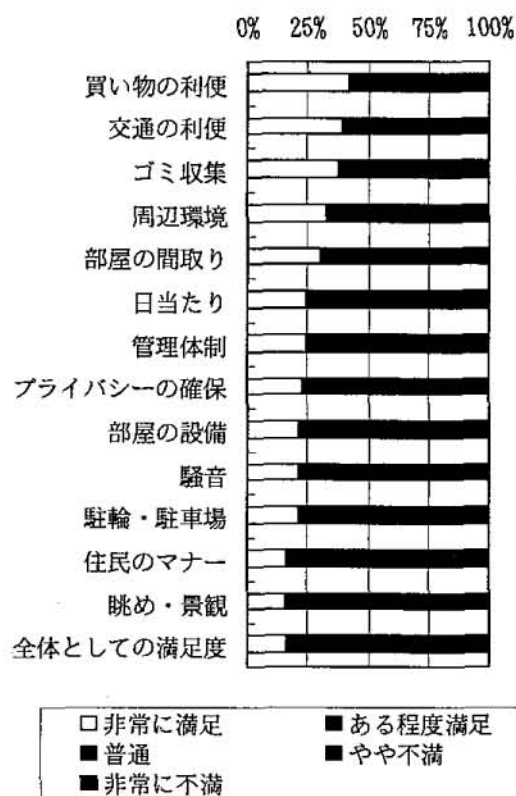


(資料) 独自のアンケート調査

【4】 現在のマンションに対する満足度

満足度に関する質問文は「現在のマンションに対する満足度についてお尋ねします」であり、項目ごとに、「非常に満足」-「非常に不満」の5段階で回答する形式であった。集計結果を表Ⅲ-4-2に示す。まずこの図から、買い物の利便や交通の利便については比較的満足度が高く、逆に住民のマナー、眺め・景観については満足度が低いことがわかる。眺め・景観はともかく、入居時に住民のマナーを判断することは非常

図Ⅲ-4-2 現在の満足度



(資料) 独自のアンケート調査

表Ⅲ-4-4
全体としての満足度に対する影響

評価項目	男性	女性
部屋の間取り	0.366	0.499
部屋の設備	0.385	0.388
眺め・景観	0.354	0.169
日当たり	0.352	0.09
交通の利便	0.335	0.016
買い物の利便	0.433	0.017
周辺環境	0.459	0.498
駐輪・駐車場	0.316	0.269
住民のマナー	0.378	0.277
騒音	0.430	0.438
ゴミ収集	0.225	0.608
管理体制	0.456	0.371
プライバシーの確保	0.494	0.499

(資料) 独自のアンケート調査

に難しいであろう。

つぎに、それぞれの項目の「全体としての満足度」に対する影響の強さ、すなわち学生から見たマンシ

ョン問題の論点を明らかにするために、満足度を1点～5点の間隔尺度と見なし¹⁾、相関係数を計算した。ここで相関係数の絶対値は2変数間の関係の強さを表わしていると考えられる。ただし男性と女性では着眼点が大きく異なることが予想されるので計算は男女別とした。

表Ⅲ-4-4は相関係数の計算結果である。この表から、男性では買い物の利便、周辺環境、騒音、管理体制、プライバシーの確保の影響が比較的強く、女性では部屋の間取り、周辺環境、騒音、ゴミ収集、プライバシーの確保の影響が強いことがわかる。男女に共通して影響が強いものは周辺環境、騒音、プライバシーの確保である。これらは経営者・管理人だけの努力で改善できるものではなく、マンションの住民、そして場合によってはマンション周辺の住民が一体となって取り組むべき課題であると思われる。

なお男女間で顕著な差があるものは買い物の利便とゴミ収集である。特に女性ではゴミ収集の相関係数が0.6とかなり高く、この点は特筆すべきことであろう。

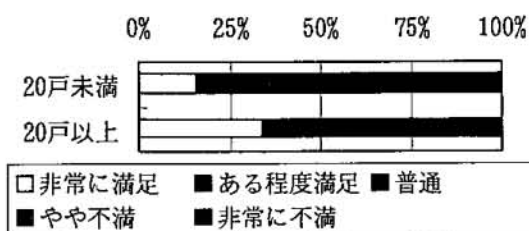
〔5〕 マンション問題の分析

前述〔4〕の分析ではマンション問題の論点として、部屋の間取り、買い物の利便、周辺環境、騒音、ゴミ収集、管理体制、プライバシーの確保を抽出した。そこで、ここではそれぞれの問題に対して、関連項目とのクロス集計などを行った。ただし、部屋の間取り、周辺環境、管理体制に関しては、今回特筆すべき結果が出せなかった。

①プライバシーの確保 プライバシーの確保は男女ともに関心の高い問題であり、この問題を解消することができれば、住環境は大きく改善されるだろう。プライバシーの確保に対する満足度と関連項目（回答者やマンションの属性）とのクロス集計を総当り的に行った結果、特筆すべきものとして、マンションの総戸数と管理状態が挙げられることがわかった。

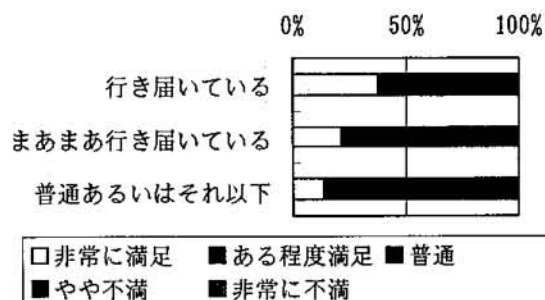
マンションの総戸数とのクロス集計の結果を図Ⅲ-4-3に示す（20戸未満と20戸以上に統合）。まずこの図から、20戸以上の大規模なものと比較して、20戸未満の小規模なものは満足度が低いことがわかる。原因としては、第1に、20戸未満の小規模なものは共同設備の整備が遅れていることが考えられる。第2に、

図Ⅲ-4-3 総戸数とプライバシー



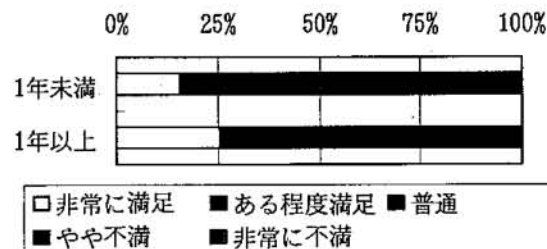
(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅲ-4-4 管理状態とプライバシー



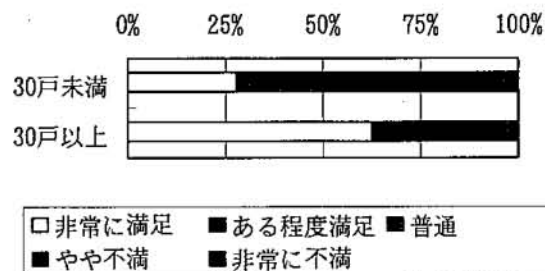
(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅲ-4-5 居住年数と騒音



(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅲ-4-6 総戸数とゴミ収集



(資料) 独自のアンケート調査

小規模なものであれば、住民と大家、あるいは住民相互の接触の密度が高まると単純には思われるが、このことが逆にプライバシーの面でマイナスにはたらいっている可能性があることが考えられる。

つぎに、管理状態とのクロス集計の結果を図Ⅲ-4-4に示す(「行き届いている」、「まあまあ行き届いている」、「普通あるいはそれ以下」に統合)。この図から、管理状態があまりよくないものは満足度が低いことがわかる。管理状態が悪いマンションでプライバシーの問題が顕著になることは容易に想像できる。

②騒音 騒音も男女ともに関心の高い問題である。騒音に関しても前述と同様の方法で分析を行った。図Ⅲ-4-5は居住年数とのクロス集計の結果である(1年未満と1年以上の2つに統合)。この図から居住1年以上の人と比較して、居住1年未満の人は満足度が低いことがわかる。居住期間が長くなると住民相互の「慣れ」により、騒音が気にならなくなることが考えられる。

なお、騒音に関してもプライバシーの場合と同様に、管理状態があまりよくないものは満足度が低いという傾向が見られた。

③ゴミ収集 前述[4]において、男性よりも女性の方がゴミ収集の満足度に及ぼす影響が強いことがわかったが、満足度自体は男女間で顕著な差が見られなかったため、ここでも男女の区別をせずに分析を進めた。

ゴミ収集に関しては、総戸数が多いほど満足度が高い、という傾向が見られた。総戸数が多いマンションは専用のゴミ置き場を保有していることが影響していると思われるが、この点に関して大学付近の不動産業者に問い合わせたところ、概ね30戸以上のものは専用のゴミ置き場を保有している可能性が高い、とのことであった。そこで30戸未満と30戸以上とに区切ってクロス集計を行ったところ、図Ⅲ-4-6のような顕著な傾向が確認できた。写真は専用ゴミ置き場の一例

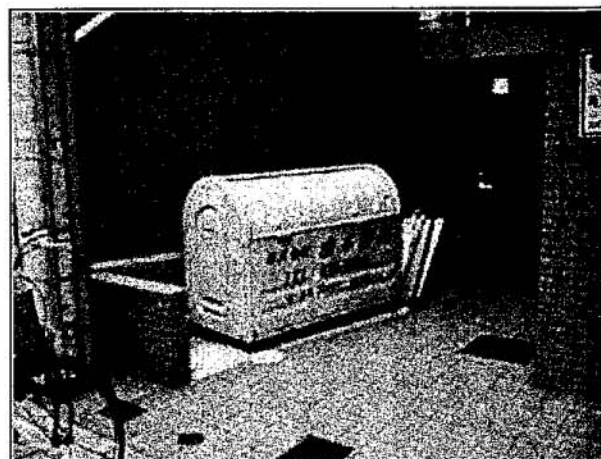


写真 ゴミ置き場の一例

である。不動産業者の話によると、これら専用ゴミ置き場のゴミは回収業者が回収しており、勿論料金もかかるとのことである。日時が指定されている一般的なゴミ収集場所と違って、いつでも捨てることのできる点は魅力的であろう。このことが高い評価に繋がっていると思われる。

なお、ゴミ収集に関してもプライバシーや騒音の場合と同様に、管理状態があまりよくないものは満足度が低いという傾向が見られた。

④買い物の利便 買い物の利便は、マンション問題というよりは地域全体の問題であるため、詳細には触れない。ただし、参考までに学生の食料品・日用品の買い物先、および食生活の傾向だけを示す。

まず、学生の日常的な（週に3回以上）の買い物先を表Ⅲ-4-5に示す。右側の列は左京区に限定した場合、左側の列は限定なしの場合であるが両者に大差は見られない。学生にとってはコンビニや生協の存在が重要な意味を持っていることがわかる。

つぎに、学生の日常的な食事（昼食と夕食）の場について表Ⅲ-4-6に示す。学生の昼食に関しては京大生協、夕食に関しては自宅（すなわち自炊、ただし週末だけ実家に戻るという人も含まれていると思われる）の存在が重要な意味を持っていることがわかる。

[6] アルバイト

今後の参考のために学生のアルバイトに関して触れておく。「今定期的にしているアルバイトはありますか」という問いに対して、「している」と答えた人は46人で、54.1%と半数以上を占めた。また、その内容については、家庭教師・塾講師と飲食業が多かった（表Ⅲ-4-7参照）。

ただし、アルバイトの場所については居住している左京区より、三条・四条付近、すなわち繁華街の方が

表Ⅲ-4-5 買い物先（複数回答）

項目	全体	左京区
コンビニ	60	56
京大生協	45	44
小規模スーパー	17	17
個人商店	6	6
大規模スーパー	4	3
専門小売店	4	3

（資料）独自のアンケート調査

やや多い、という結果が出た（表Ⅲ-4-8参照）。このことから、通勤の便利さ、バイト帰りの安全なども学生のマンションに対する満足度に影響することが示唆される。

[7] 地域とのかかわり

前述[5]ではマンション問題の特徴を明らかにしたが、騒音などの問題に関しては「地域とのかかわり」も無関係ではないだろう。そこで、ここでは学生の「地域とのかかわり」に関して明らかにする。

①交流や参加の現状 「普段の生活または地域行事などを通して、地域住民との交流はありますか」という問いに対して、「ある」または「ややある」と答えた人はいなかった。さらに、「ボランティアや地域の活動に参加したことはありますか」という問いに対しても、

表Ⅲ-4-6
食事の場（複数回答）

項目	昼食	夕食
京大生協	54	22
自宅	26	41
大学周辺の飲食店	13	15
自宅周辺の飲食店	11	14
アルバイト先	3	5
ファーストフード店	3	2
繁華街の飲食店	2	2

（資料）独自のアンケート調査

表Ⅲ-4-7
アルバイトの内容（複数回答）

選択肢	該当数	構成比(%)
飲食業	13	29.6
コンビニ・スーパー	2	4.5
家庭教師・塾講師	30	68.2
書店・CD販売店	0	0
娯楽施設	1	2.3
その他	2	4.5

（資料）独自のアンケート調査

表Ⅲ-4-8
アルバイトの場所（複数回答）

選択肢	該当数	構成比(%)
左京区内	12	42.9
三条・四条付近	13	46.4
京都駅周辺	1	3.6
その他	5	17.9

（資料）独自のアンケート調査

「定期的に参加」と答えた人は皆無であり、「参加したことがある」でもわずか7人であった。これから、学生と地域のかかわりは非常に薄いことがわかる。

②今後の意向 「今後、地域住民との交流・地域活動への参加を望みますか」という問いに対する回答を表Ⅲ-4-9に示す。この表から、交流・参加を望む人は比較的多いことがわかる。したがって、現状において実際の人数が少ない原因は、その機会が少ないからである、と考えられる。

③学生の地域に対する認識 「左京区は京都市内でも学生の多い町ですが、このことがどのように地域に影響していると思いますか(2つまで回答)」という問いに対する回答を表Ⅲ-4-10に示す。この表から、活気を与えているといったプラス面の認識だけでなく、地域に迷惑をかけているといったマイナス面の認識も存在していることがわかる。

このような認識は「現実の問題」とも無関係ではない。「今までにお住まいのマンションまた周辺の学生マンションなどで、地域住民とマンション住民との間で問題が発生したことはありますか」という問いに対して、「ある」と答えたのは、17人(20%)と決して少なくはない。問題の内容については表Ⅲ-4-11に示す。この表から、問題の内容は多い方から順に騒音、駐輪・駐車、ゴミ出しであることがわかる。

【8】 京都都心部のまちづくり

前述【7】では「地域とのかかわり」について触れたが、京都市の場合、「マンションと地域」と言えば、都心部の町並みの問題なども無関係ではないだろう。そこで、ここでは都心部を「御池、五条、河原町、堀川通りで囲まれた地域」と定義して、都心部に関する学生の意識などを明らかにする。

①学生の考える京都のまちづくり 現況評価に関する問いへの回答では、「近代的な町並みの中に伝統的な建造物が存在している」が49人、「伝統的な町並みに近代的な建造物が存在している」が33人(表Ⅲ-4-12参照)であり、今後に関する問いへの回答では、「伝統的な町並みの維持と整備につとめる」が37人、「現在のままでよい」が26人、「近代的な町並みの整備をすすめる」が16人であった。つまり、いずれも過半数を大きく上回る意見はないと言える。ただし、居住地

表Ⅲ-4-9 交流や参加の意向

選択肢	該当数	構成比(%)
望む	4	4.7
機会があれば望む	28	32.9
望まない	53	62.4

(資料) 独自のアンケート調査

表Ⅲ-4-10 学生の地域に対する認識

選択肢	回答数
活気を与えている	37
経済効果がある	30
マナーの悪さで迷惑をかけている	29
学生は地域に根づかない	22
雇用に貢献している	10
特にない	11

(資料) 独自のアンケート調査

表Ⅲ-4-11 問題の内容(複数回答)

選択肢	該当数	構成比(%)
騒音	8	47.1
駐輪・駐車	7	41.2
ゴミ出し	2	11.8
その他	1	5.9

(資料) 独自のアンケート調査

表Ⅲ-4-12 都心部の町並み

選択肢	該当数	構成比(%)
伝統的な町並み	0	0
伝統的な町並みに 近代的な建造物が存在	33	39.8
近代的な町並みに 伝統的な建造物が存在	49	59
近代的な町並み	1	1.2
その他	0	0

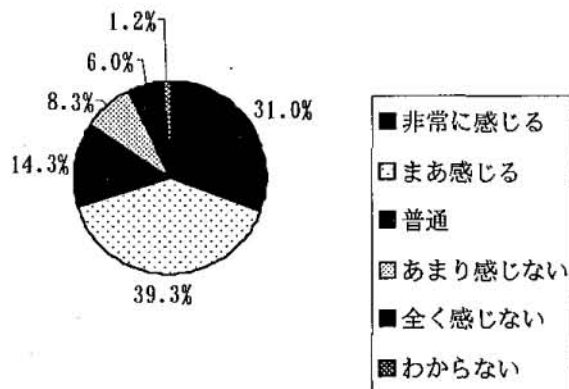
(資料) 独自のアンケート調査

としての京都の魅力に関する問いへの回答では、「非常に(魅力を感じる)」が26人、「まあ感じる」が33人であり、魅力を感じているという意見(計59人)が過半数を大きく上回った(図Ⅲ-4-7参照)。

なおプランの作成と実行の中心(主体)に関する問いへの回答は、「行政と地域住民(両方)」が59人と過半数を大きく上回った(図Ⅲ-4-8参照)。

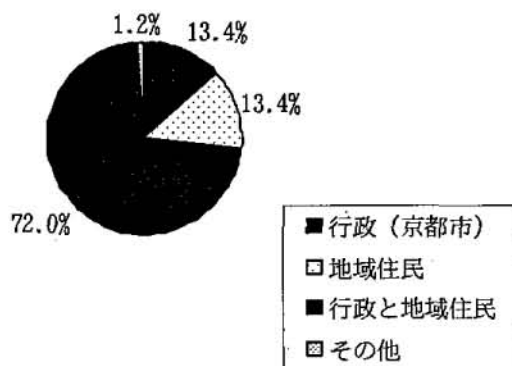
②まちづくりへの興味と参加意向 都心部のまちづくりへの興味に関する問いへの回答では、「非常に(興味が)」ある」が7人、「ややある」が43人、「あまりない」が30人であり、関心のある層とない層に分かれた、と言えるだろう。

図Ⅲ-4-7
京都の居住地としての魅力



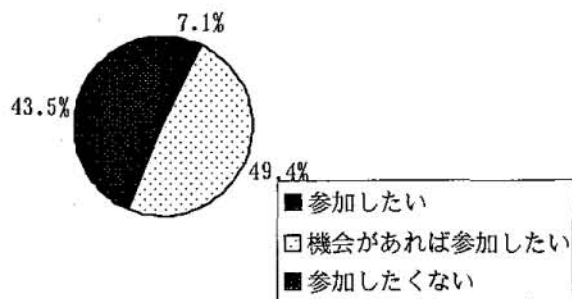
(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅲ-4-8
プランの作成と実行の中心



(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅲ-4-9
まちづくりへの参加希望



(資料) 独自のアンケート調査

「今後まちづくり活動に参加したいと思いますか」という問いについては、その回答を図Ⅲ-4-9に示す。この表から、「参加したい」という意見はわずかながら過半数を超えていることがわかる。なお、ここでの参加希望の構成比は、前述【7】②の地域住民との交流・地域活動への参加希望の構成比よりかなり大きい、という点も特筆すべきことであろう。

【9】 総括

①調査結果のまとめ 本節では学生から見たマンション問題に関して調べた。第1に、それぞれの項目に関する満足度と「全体としての満足度」の相関係数を計算して、問題の論点として、プライバシーの確保、騒音、ゴミ収集などを抽出した。第2に、マンションの総戸数が少なく管理状態が悪い場合に「プライバシーの確保」の満足度が低い、という傾向、居住年数が1年未満と短く管理状態が悪い場合に「騒音」の満足度が低い、という傾向、専用のゴミ置き場がなく管理状態が悪い場合に「ゴミ収集」の満足度が低い、という傾向などを明らかにした。第3に、学生の地域とのかかわりは非常に薄い、学生自身はその機会を窺っていること、学生自身の地域に対する認識ではプラス面（活気を与えているなど）とマイナス面（迷惑をかけているなど）の両方が存在していること、学生と地域住民間の問題は決して少なくはないことを明らかにした。第4に都心部のまちづくりに関して、行政と地域住民によるプランニングが望ましいと考えていること、まちづくりへの参加希望は比較的多いことなどを明らかにした。

②より良い住環境づくりの試案 以上の調査結果をもとに、「より良い住環境づくり」の試案を提示する。

a マンション開発時 管理状態はプライバシーの確保、騒音、ゴミ収集、ひいては全体としての満足度に影響を与えている。したがって、開発当初から綿密な管理計画が策定されていることが望まれる。専用ゴミ置き場の設置も積極的に検討すべきであろう。また総戸数の少ない小規模なマンションを開発する場合は、プライバシーの問題に対する配慮が特に求められる。

さらにマンションの住民が騒音などで近隣住民に迷惑をかける可能性があることも忘れてはならないだろう。例えば、ドイツのニュールンベルク市のゴミ置き

場では騒音に配慮して日曜日に空きビンを投入することができないという²⁾。ゴミ置き場一つに関しても、このようなきめ細かな対策が必要ではないだろうか。

b住民(学生)の入居が始まってから 開発時に綿密な管理計画を策定したとしても、状況の変化に応じて再検討が必要になる場合もある。このとき学生は単なる「お客さん」であってはならないだろう。住環境管理の担い手としての認識を持って行動すべきではないだろうか。一方で、「区分所有等に関する法律」のもとでは、賃借人は住宅管理組合の構成員にはなれないことになっている³⁾。このような制度面での壁についても再検討する必要があるだろう。

さらにプライバシー、騒音、ゴミ回収などの問題に関して、学生同士、学生と大家・管理人、学生と地域住民などが話し合える場を積極的に準備する必要があるだろう。特に騒音に関しては、前述のように、最初の1年が重要な意味を持つ。

学生と地域住民の積極的な交流は、事例も少なく、現段階では難しいかもしれない。しかし、少なくとも学生は交流の機会を窺っており、さらに地域に迷惑をかけているという認識もあるため、非現実的というわけではないと思われる。

c都心部のまちづくり 都心部のまちづくりに対する参加希望は比較的多い。そこで、都心部のまちづくりを「学生と地域住民の交流」の前段階として位置づけてみてはどうだろうか。伝統的か近代的か、といった話題性の高いものは、まちづくり入門に適しているだろう。都心部のまちづくりの活動を通して、自らの住む地域に対する認識を高めることも不可能ではないと思われる。この場合は行政と地域住民の連携が必要不可欠であろう。

注

- 1) 田中敏・山際勇一郎『ユーザーのための教育・心理統計と実験計画法』教育出版、1989年、7-8ページ参照。
- 2) 脇坂宣尚『徹底分析・日本のゴミ問題—環境保全・美化の現状と課題』中央法規、1995年、206-208ページ参照。
- 3) 中田実ほか『町内会・自治会の新展開』自治体研究者、1996年、113ページ参照。

5節 左京区におけるよりよい住環境モデルの提案

本節では以上の調査結果を踏まえて「ではどのような住環境モデルがこの左京区には最も適しているのか？」を考えた上で、「理想と現実の間で最もバランスのとれた住環境はどのようなものなのか？」ということをも提案してみたい。そのような提案をするために、「ディベロッパーの現状」「地域住民の現状」「ディベロッパー・地域住民両者に納得のいく住環境モデルの提案」という3つの項目に分けて、話を進める。

【1】ディベロッパーの現状

ディベロッパーは、まず何よりも利潤をあげる、という目標に向かって行動する。つまり、市場原理に基づいて行動するのである。ここには、極端に言えば「法的に守る義務のあるものさえ守っていれば周りの環境や景観を壊してもいい」という論理が発生する。ディベロッパーの出す商品を購入しようとする顧客からすれば、もちろん周辺環境や景観はいい方がよく、ディベロッパーも市場や顧客のニーズにあった商品をそろえようとする努力をするわけであるから、少なからず周辺に配慮した商品を出してくる。

しかし、問題はディベロッパーにとって顧客とは、あくまで商品を購入しようとする人々のことを指し、その対象に商品の周辺に住む住民は入らないという点にある。つまりディベロッパーが配慮するのは顧客に対して、そして顧客にとっての周辺環境や景観に対してのみなのである。

では左京区とはディベロッパーから見てどのような土地として位置づけられているのであろうか。前述のように、左京区の居住者層はマンションに限ると、学生が非常に多く、戸建に限ると比較的高齢者層が多いのが現状である。また左京区では、都市計画上、住居専用地域・住居地域をはじめとする住宅向け地域が多い。これらの地域には基本的に低層建築物しか建てられないのが現状である。以上のことから考えて、ディベロッパーにとって、左京区とは、学生が多い上に低層建築物しか建てられない土地が多く、需要もワンルームマンションに偏った地域である、ということが言えるだろう。昨今言われている「マンション乱立」と

は、そのほとんどが高層マンションに関するものであり、その意味においては、左京区ではあまり問題としてあがってきていないのが現状である。

左京区において問題となっているのは、需要が最も多いワンルームマンションに関することである。アンケート分析でも明らかのように、賃貸のワンルームマンションに関して入居前に検討する項目という、賃貸や交通の利便といったものが主で、マンション自体の質や管理体制などにはあまり注目しない。つまりディベロッパーもそのような事実に着目して、質の悪いマンションを建てていくという現実是否定できない。分譲マンションであればマンション自体の質が悪ければ売れないが、賃貸の、しかも極めて小規模であるワンルームになれば質が悪くても借り手は見つかる。ここに利潤追求に走るディベロッパーの、悪く言えば「狡猾」さが浮かび上がる。

〔2〕 地域住民の現状

一般に地域住民と言えば持ち家の戸建住民、賃貸の戸建住民、分譲のマンション住民、そして賃貸のマンション住民をひとくくりにしたものを指し、一般的な地域においてはこの各々の住民がある種のバランスを保って居住している。ところが、左京区に限れば、このバランスが持ち家の戸建住民と賃貸マンションの住民とに偏っている。したがって、ここで「地域住民」と一口に言ってしまうと現在左京区で起こっているマンション問題の実態を非常につかみにくいものにしてしまう恐れがあるので、戸建住民とマンション住民とに分けて考えることとする。

左京区でのマンション問題は、いわゆる「マンション乱立」にともなって起こっている問題とは性質の異なるものである、と考えざるをえない点が非常に多く見受けられる。具体的には〔1〕において述べたように、左京区に限ると、ディベロッパーが需要に基づいて供給する高層マンションが極端に少ない点、低層でしかもワンルームのマンションが非常に多い点などである。

実際にマンション建設に関して市役所に届く陳情書にも左京区からのものは非常に少ない。届いているものも都市計画上中高層建築物の建てられる幹線道路沿いの住民からのものが主である。

では左京区において言われているマンション問題の本質はどこにあるのだろうか。この答えは私たちが行ったアンケート調査の中に如実に表われていた。それは居住形態として構成比の大きい持ち家戸建住民と賃貸マンション住民との間にある意識の違いにあると言ってもよいだろう。左京区における持ち家戸建住民とえば、古くからその土地を所有しており、相続によって先祖代々地主として長い間同じ土地に住み続けてきた人が非常に多く、ゆえに土地に対する愛着が他の地域の住民やマンション住民に比べて非常に強い。一方で学生を筆頭にマンション住民、とくに賃貸マンションに住む住民はその土地に住み続ける、ということを考えていない人の構成比が大きいために土地への愛着は希薄で、地域活動への参加の意志も希薄である。この意識の違いこそが市役所までは問題としてあがってこない左京区特有のマンション問題の本質であろう。

またこのような問題は、どの地域にも潜在的に存在しているが、左京区においては対立する意識の違いが他地域よりもはっきりしている。よって本節においては、このような意識の違いをどのように克服していくべきか、ということの主眼にしていきたいと思う。なお左京区でも都心部に比べれば少ないとはいえ、高層マンションに関する問題も存在している。しかしその解決方法の提案が都心部班によって提案されているので、以降では、アンケート調査からわかった左京区特有のマンション問題について考えていきたい。

〔3〕 ディベロッパー・地域住民両者に納得のいく住環境モデルの提案

①問題の実態 まず、先ほど述べたように、単純にマンション問題といった時に何が問題であるのか、問題の実態を明らかにするところから考えていきたい。左京区という地域は、内外への転出入が多く、土地への愛着がそれほどない学生を筆頭とした比較的若いマンション住民と、この地域に古くから住む土地への愛着の非常に強い戸建住民とが入り混じって居住している地域である。

左京区においては、この事実が原因で起こるソフト面でのマンション問題を、表面的にはあまり浮き出てこないが、潜在的に抱えている非常に深刻な問題として捉えることができる。

この具体的な例として挙げられるのが、コミュニティについてである。左京区調査班の行ったアンケート調査から、戸建住民は地域活動に積極的に参加し、また戸建以外の住民にも地域活動に参加して欲しいという意識があるにもかかわらず、マンション住民は地域活動にあまり関心を持っていない、ということがわかった。中には「自分が快適に暮らせればそれでいいので地域住民とは関わりたくない」という意見まであったほどだ。このような意識を持つ人がマンション建設にともない多く地域に入り込んでくると、必然的に地域のコミュニティは崩壊してしまうだろう。

では逆に、なぜ土地への愛着を持つ人々はコミュニティを大事にしようとするのだろうか。この答えは少し考えてみれば非常に容易に出てくる。コミュニティが崩壊した状態とは、簡単に言えば近所付き合いが全くない状態であるので、自分の隣家に住む人間の名前も顔さえも知らないという状態が起ころう。そうすると自分の住むマンション内にマンション住人以外の他人が入り込んでいても誰もわからないだろう。こういった状態は防犯上好ましい状態とは決して言えない。つまり、コミュニティを守るということはそのまま地域の治安の維持にもつながる、というわけだ。

このこと以外にもコミュニティを守るということには様々な点においてメリットがある。先ほど挙げた防犯といった現実的な点だけでなく、近所付き合いを通しての人格の形成や精神的安心感などといった精神的なゆとりを得られるという点においてもコミュニティは役割を果たす。このようなコミュニティを、マンションが建つことによって入ってくる新しい住民が壊している、というのが現在最も問題視すべき点であろう。

左京区には比較的少ないが、中高層マンションとなると、マンション内だけで自治会を作り、マンション外住民とは接触しないことですでにその地域にあったコミュニティを壊している、というケースもある。左京区の場合は、建設されるマンションの総戸数が比較的少ないために、マンション内のみでコミュニティを作るケースは少ない。しかしそのマンション住民のコミュニティへの参加意志が希薄であるために、コミュニティを崩壊の危機に至らしめている。

②地域住民の意識 では、実際マンション住民は居住地域の住民にどのようなことを望み、戸建住民は居住

地域の住民にどのようなことを望んでいるのか。このことをアンケート調査の結果をもとに分析し、両者にとってよりよい形の住環境とはどのようなものであるのかについて考え、またその住環境モデルに対してディベロッパーは要望に応じる形をとれるのかどうかを考察する。

a 戸建住民が望むこと 前述のように、戸建住民には先祖代々相続によって土地や家を受け継いできた住民が多いがゆえに、土地に対する愛着が非常に強く、「現在ある伝統的な町並みを壊したくない」という意識を持っている人の構成比が非常に大きい。そのためマンションが建設されることに否定的な態度をとる人が多い。こうした背景には、「自分達の住む地域の住環境や治安などを守りたい」という意識だけでなく、「まちとしての景観を守りたい」とつまりは「古都京都は、他地域とは一線を画しているのだ」という意識もある。この点が左京区特有、ひいては京都特有の考え方であるとも言えよう。これらの点から、戸建住民はソフト面ではコミュニティの維持、ハード面では1つのまちとしての景観の維持を望んでいることがわかる。

b マンション住民が望むこと マンション住民と一口に言っても、分譲マンションの住民と賃貸マンションの住民の間では意識に大きな違いがある。そこで私たち左京区調査班は、ワンルームを除く分譲マンションの住民と、主に学生の住むワンルームタイプの賃貸マンションに分けてアンケート調査を行った。この調査結果からつぎのようなことがわかった。

「分譲マンションの住民は比較的地域活動に対して興味・関心を持っていて、必要に応じて参加する意志がある」ということ。そして、「マンション建設に対しても戸建住民と同様に否定的な態度をとっている」ということだ。ここから、戸建住民との違いがわかる。分譲マンションの住民には、京都全体のことや左京区という地域のまちづくりについての意識はあまりないが、ただ単に「自分の住む住環境・居住空間だけを守りたい」、「よりよいものにしたい」という意識はある、というわけだ。

これに対して学生を主とする賃貸マンションの住民には周囲の環境に無関心な住民が多く、基本的に自分がよければいいし、居住環境が悪ければ引っ越せばいい、という意識が見え隠れしている。

③よりよい住環境モデルの提案 以上のような現状をふまえて、よりよい住環境とはどのようなものであればよいのか、ということについて検討したい。

aソフト面 先にも述べたように、誰にとってもよりよい住環境を実現するためには、コミュニティの維持が必要不可欠である。このような点から賃貸マンション住民、つまりここでは学生が今以上に自分の居住している地域のコミュニティに関心を持ち、積極的に地域活動に参加していくことのできる環境づくりをすることが重要である、と考えられる。アンケート結果からわかるように、地域住民が学生と接している、と答えたその機会は大学の学園祭のみであり、その数も非常に少ない。また地域住民も学生に対してそれほど期待しておらず、中には学生は放っておけばいい、という意見もあったほどだ。このような、双方が互いに歩み寄ろうとしない状態から、どうして助け合ってコミュニティをつくっていくような関係が生まれてこようか。地域住民からは、学生に対して、大学での学習内容を活かした地域との交流を望む声があることがアンケート調査からわかったのだから、互いが触れ合う場というものをつくることが大事である。このような場があれば地域住民と話をすることで多少なりともコミュニティに関心を持つであろうし、まだ社会人になっていない学生にとっては社会と接するいい機会になるだろう。

事実、私も今回の調査で市役所の方などとお話する機会を頂いて、自分もあんな立派な社会人になれるだろうかと漠然とした不安を抱き、何かしなければという気持ちになった。このような、地域住民と学生とが触れ合う機会をつくることはそれほど難しいことではないだろう。例えばゼミの活動の一環で話し合いの場を設けることもできるだろう。こうしたことは非常に小さなことかもしれない。しかし、双方が互いに興味を持ち、話し合い、理解し合うことはコミュニティの維持、ひいてはまちとしての京都の景観の維持にも非常に意味のあることへとなるのではないだろうか。

bハード面 ハード面に関しては、幸いにも左京区においては、都市計画上低層住宅しか建てられない地域が多いためにあまり問題が出てきていない。しかし、少しであれば問題は存在している。それに対しては、ディベロッパーが規則をきちんと守るように行政と地域

住民が一体となって監視し、規則を守っていても景観を壊すようなマンションが建つ時には、法自体を変え話し合いをすべきである。このようなことをしようとする時には、地域住民が一体となっているということが必要不可欠である。

c最後に 以上のことから、マンション問題全般についてはソフト面での問題が多く潜在しているように思える。よりよい住環境をつくるためには、何よりもまず住民同士が話し合える場をつくり、互いを理解し尊重することが必要である。このようなことからまちづくりが始まるのではないだろうか。

IV ベッドタウン化する山科・醍醐

1節 山科・醍醐地区の概要

〔1〕 山科・醍醐地区を取り上げた理由

山科・醍醐地区は、山科区と伏見区東部の醍醐地区を合わせた地域である。地形的には三方を山に囲まれた盆地地帯であり、京都のミニチュア版とも言われる。この地区は、京都市の都市計画、しばしば行政区分とは別に東部地域として扱われることがある。また、この地区は京都市の郊外の一地域であり、他の都心部郊外と同様、高度経済成長期には人口が急速に増加し、市街地・住宅地がスプロール的に拡大していった。さらに、1997年には京都市の環状軸の一部である地下鉄東西線（二条－醍醐間）が開通し、2004年には醍醐－六地蔵間が延伸される予定である。そこで、マンションというものを現在の人口都心回帰現象の中における都心部と郊外（ベッドタウン）との比較、という観点からだけではなく、地下鉄東西線の開通・延伸の影響という観点からも捉えることができる、という理由で、この山科・醍醐地区を調査地区として取り上げた。

〔2〕 山科・醍醐地区の歴史の変遷

ここでは、この地区の形成に関わった明治時代以降の歴史の変遷を「戦前」「戦後復興期」「人口急増期」「人口停滞期」「地下鉄開通後」の5期間に分けて述べることにする。

①戦前 ～明治時代から1945年まで～

第1次世界大戦前後の近代資本主義経済の発展の中、京津線（現京阪京津線）の開通、1921年の国鉄東海道線の現在の位置への路線変更などにより、山科盆地の北部に工場立地が進み、都市化が進行した。さらに、人口の都市集中にともない、京都市と地理的に密接な関係にあった山科村は人口が急増し、1910年には町制をしいた¹⁾。一方、醍醐村は明治以後、人口の停滞・減少傾向が続いていた。このような中で1917年には、山科町は京都市東山区へ、醍醐

村は新設の京都市伏見区へ編入された。この時期は、農業中心の産業構造であり、人口の70%以上が農業関係に従事していた。

②戦後復興期 ～1946年から1960年まで～

戦後の京都市の大都市化やモータリゼーション・交通網の発展により、郊外立地型の都市施設（中古車センターや倉庫など）が山科・醍醐地区にも進出してきた。交通の便利な北部・日ノ岡花山、南部・六地蔵付近から住宅建設が行われ、農地の宅地化が進行した。そして、1958年からの市開発公社による醍醐団地の建設により、ベッドタウン化が決定的になった。この1958年頃から京都市でもドーナツ化現象を呈し始めたのだった²⁾。

③人口急増期 ～1961年から1980年まで～

1963年に名神高速道路、1964年に東海道新幹線、1965年に外環状線、1966年に五条バイパス（現国道1号線）開通という交通網の急速な発展にともなう、南部への市街地化が一層進行した。山科・醍醐地区では、高度経済成長による急速な住宅地の郊

表IV-1-1 山科区・醍醐地区の世帯数・人口の推移

年次	山科区		醍醐地区	
	世帯数	人口	世帯数	人口
1955	7,451	34,567	926	4,748
1960	10,551	43,878	995	5,063
1965	16,991	63,485	2,503	10,326
1970	27,960	94,005	5,207	19,340
1975	39,576	126,124	13,283	45,098
1980	45,794	136,318	15,976	53,858
1985	46,188	136,954	17,428	56,075
1990	47,558	136,070	17,672	54,289
1995	50,951	137,104	19,147	55,045
2000	54,697	137,624	20,409	54,137

（資料）『京都市統計書』－国勢統計区別世帯数および人口
～1995年までは調査年度の翌年、2000年のみ2000年度版1956、1961年版は『京都市勢統計年鑑』

外化・スプロール的拡大の中で、急激な工場進出とともに混合型の開発が進行した。また、五条バイパス沿いに展開する自動車関連の進出はめざましく、山科地区北部は、道路を中心とする京都市の東の入口としての性格を徐々に強めていった³⁾。

宅地開発においては、世帯細分化の進行(世帯数・人口については表Ⅳ-1-1参照、以下同じ)やドーナツ化現象の加速により多くの住宅が必要とされた。山科・醍醐地区は、用地取得が容易だったということもあり、京都市住宅供給公社(1965年設立)などによって、住宅の量的充足を目的として多くの公的住宅団地が建設された。表Ⅳ-1-2からもわかるように、1960年代、1970年代には向島ニュータウンと洛西ニュータウンを除くと大半の市営住宅がこの地区に建設された。また、バス路線に沿って多くの小規模建売住宅も供給された⁴⁾。さらに、1971年の京都のマンションブームにより、高さ制限の緩いこの地区にもマンションが建設されるようになった⁵⁾。開発の方法としては、住宅地の開発が虫食いの進み、いわゆるスプロール開発が行われたため、公共施設の整備が立ち遅れたり、狭小建売住宅が密集したりするようになった。詳しくは【3】で述べるが、この時期には、多くの農地が住宅や工場に転用され、農業は衰退した。山科地区では人口が約4

倍に急増し、これにともない1976年には東山区から分区して山科区となった。醍醐地区では、スプロール化の波が遅れてやってきたため、人口が急増する時期は山科地区よりは比較的遅かった。

④人口停滞期 ～1981年から1995年まで～

1981年に入ると、山科区では人口急増の傾向は収束し、1985年からは区全体で人口は停滞傾向になった。しかし、現在の地下鉄東西線駅の周辺の人口推移を地区別に見てみると、小野駅周辺では人口は急増しているが、山科・東野駅周辺では人口は減少している(表Ⅳ-1-3参照)。この理由としては、小野駅周辺では区画整理が行われ、都市基盤が整備されたのに対して、山科駅周辺などでは交通網が集中しているにもかかわらず、都市基盤整備が立ち遅れ、地区内の生活関連施設が外環状線に沿って南に移転してしまったことなどが考えられる。このことは、後に述べる山科駅前地区市街地再開発事業につながっていった。醍醐地区では、1985年まで人口は急増したが、この1985年を境に人口は減少傾向に転じた。産業面では、エレクトロニクスや新素材などの先端産業の進出や国道1号線や外環状線の沿道を中心とした商業・飲食業などの進出が増加し、1988年には、山科・醍醐地区のほとんどの地域が市街地化した。そして、時代が昭和から平成に変わった1989年頃か

表Ⅳ-1-2 京都市公営住宅時期別建設戸数

*カッコ内は建替住宅数を加えた戸数

	山科・醍醐地区	向島+洛西地区	全体
1950年代	586	0	1,778
1960年代	2,356	0	3,689
1970年代	4,164	4,260	8,848
1980年代	410 (710)	2,722	3,991 (4,787)

(資料)京都市『京都市公営住宅のあゆみ 平成7年度改訂版』

表Ⅳ-1-3 地下鉄東西線の駅が所在する国勢統計区の人口の推移

	醍醐西(醍醐駅)	小野(小野駅)	勧修(栂辻駅)	山階(東野駅)	安朱(山科駅)
1985年	5,754	7,431	12,591	8,490	6,777
1990年	4,805	8,295	12,904	8,076	6,244
1995年	4,640	8,680	12,419	8,165	6,014
2000年	4,885	9,752	12,703	7,641	6,239

(資料)京都市総合企画局情報化推進室情報統計課『京都市統計情報』1999年1月

京都市『京都市統計書 平成12年』

ら、山科駅前地区市街地再開発事業と醍醐団地総合再生事業という地下鉄東西線開通に付随した2つのビッグプロジェクトが開始された。

a 山科駅前地区市街地再開発事業 山科駅前地区は駅に近く、商業施設も身近にあり、住宅地として利便性が極めて高く、地区周辺では数多くのマンション建設が進展した。しかし、その一方で木造老朽住宅の密集や道路・公園などの市街地基盤の整備の遅れにより、防災をはじめとする問題が生じ、地区人口の減少・高齢化も進行した。さらに、商業活動の停滞や公共施設の整備などの課題もあった。そこで、道路・公園など公共施設の整備を進め、良好な市街地への転換と都心への交通の利便性の向上を図るとともに、容積率の最高限度が600%に緩和される高度利用地区などを指定することで、土地を最大限に活用し、商業・サービス・居住機能の集積を図る市街地開発事業が開始された。この事業においては、ターミナル立地による高い利便性、永住性、豊かな居住性を備えたファミリータイプの都市型住宅の整備が図られた⁶⁾。

この時期には、地下鉄東西線の開通を中心とした大規模プロジェクトが進行していく中で、地下鉄沿線でのマンション建設も徐々に進行した。

b 醍醐団地総合再生事業 大規模な公営住宅団地である醍醐市営住宅団地(西・中・東団地計1,143戸)は1989年の時点ですでに建設されてから25年以上経過しており、住宅機能の低下や老朽化が著しくなったため、国が1989年に創設した「公共賃貸住宅総合再生事業」の手法を導入し、団地の建て替えを行うことで団地の再生を図ろうとした。この再生事業は、醍醐地区の総合開発事業として位置づけられた。そして、文化・福祉・スポーツ・商業施設などをはじめとする地域発展の核としての機能と地下鉄東西線のターミナル機能とが有機的に整備された「パセオダイゴロー」が、事業の中核施設として、醍醐地区のコミュニティの発展と活性化の促進、ならびに市民が生涯にわたり健康に暮らせるような総合的都市空間の具体化を目的としてつくられた⁷⁾。

⑤地下鉄開通後 ～1996年から現在まで～

1997年に地下鉄東西線(二条-醍醐間)が開通し、1998年には山科駅前地区市街地開発事業、そして

2000年には醍醐団地総合再生事業もほぼ完了した。詳しくは次節で述べるが、地下鉄開通後は、山科-醍醐間の各駅周辺に新たな民間マンションが建設されるようになった。人口は地区ごとにはばらつきがあるものの、依然として微増・微減を繰り返す停滞状態である。

【3】 山科・醍醐地区における土地利用分析

現在のマンションが建ちならぶ山科・醍醐地区の町並みができるまでに、この地区の土地利用にはどのような変化があったのかを、過去の住宅地図といくつかのヒアリングをもとにして述べていこう。

1950年代まではこの地区一帯は主に農村地帯であり、人口もわずか3万人台であった。この1950年代以降から人口の増加が始まったが、その頃の山科区(当時は東山区の一部)では、外環状線も開通しておらず、耕地が多く見られ、その耕地の中に住宅密集地域が点在している、といった状況であった。また、カネボウの工場をはじめとして数多くの工場が存在していたが、当時はまだ集合住宅はあまり建てられていなかった。

その後、人口の急増期をむかえ、1965年3月には外環状線が開通し、農地であった土地に住宅が建てられていくようになった。山科・醍醐地区における農地の宅地開発のほとんどが、昔からの農道を広げた道路を中心として、その周りに住宅を建てていくという形で行われた⁸⁾。また、[2]の③でも述べたが、用地取得が京都市内の他の地域より容易であったことから、公営住宅が数多く建てられた。1960年代後半の山科地区の住宅地図を見ると、集合住宅がところどころに見られるようになるが、当時はアパートなどが主流であり、マンションと呼べるような高層の集合住宅はまだ見られず、外環状線沿いの建物もまばらであった。当時の醍醐地区では、現在の醍醐駅周辺に100棟以上にも及ぶ大規模な集合住宅が京都市住宅供給公社によって建てられていた。また、住宅地も存在していたが、その数は多くはなく、まだほとんどが農地であり、人口も約1万人と現在の5分の1程度であった。

1970年代に入ってから山科地区では人口はさらに増加、農地の宅地化もより一層進行し、外環状線

沿いにも建物が建ちならぶようになった。この頃になると、一般的に「マンション」と呼ばれているような高層の集合住宅や大型商業施設なども見られるようになった。また、単に農地が宅地化するのではなく、もともと何らかの建物が建てられていた場所がマンション等の集合住宅に建て替えられる、といったケースが出始めたのもこの頃である。例えば、カネボウの工場の跡地には市営の大規模な集合住宅が建設され、カネボウの社宅のあった音羽野田町では、その跡地に西友の大型ショッピングセンターとマンションが建てられた。この頃になると、醍醐地区にも多くの住宅が建てられるようになり、人口急増期に入った。特にこの地区には公営住宅が多く、前述の醍醐駅周辺の市営住宅だけでなく、都市基盤整備公団による醍醐石田団地など、いたるところで大規模な公営集合住宅が建てられた。また、公営住宅に比べるとその数は少ないものの、民間によるマンション建設も行われるようになっていった。しかし、当時は、山科地区と比較すると、まだ数多くの農地が残っていた。

1980年代に入り、山科区の人口はほぼ横ばいの状態が続くようになるが、マンションや住宅の数は増加し続けた。農地に戸建住宅あるいはマンションを建てるケースも依然としてあったものの、この時期にはすでに大半の土地が農地以外の何らかの形で利用されていたため、前述のようにもともと住宅が建っていた土地にマンションが建てられたり、工場が撤退して空き地となっていた土地や駐車場として利用されていた土地にマンションや住宅が建てられたりするケースが多くなっていった。そして、新しく建った住宅向けに、残っている空き地を利用して駐車場をつくっていった。この時期の特徴としては、駐車場として利用されている土地が非常に多いことが挙げられる。醍醐地区でも宅地開発が進み、農地や空き地に住宅やマンションが建設されていったが、もともと大規模な公営の集合住宅が多かったこともあり、その数はあまり多くはなかった。

その後現在に至るまで、マンションの数は増加し続けている。マンション建設に至るまでの土地利用の変遷は以上に述べたようなことが主であるが、その他に特徴的なものとしては、[2]の④で述べた、

地下鉄東西線開通にともなう山科駅前地区市街地再開発事業や醍醐団地総合再生事業などが挙げられる。山科駅前では、民家や商店などがあった駅南側にラクト山科が建設された。醍醐駅周辺では、老朽化が進行していた市営住宅の建て替え事業が行われ、その一部がバセオダイゴローとなった。また、地下鉄開通後に建設された外環状線沿いのマンションの中には、店舗が閉鎖した跡地を利用してつくられたものもある。

現在この地域を歩いてみると、マンションがあらこちらに見られ、中には柵仕のようにマンションが所狭しと建ちならんでいる地区もあるが、その一方でまだ空き地として残っている土地も少なからず存在している。現況については詳しくは次節で述べる。

注

- 1) 京都市『ラクト山科・21世紀への碑』1999年、35ページ参照。
- 2) 京都市『山科・醍醐地区開発整備基本計画報告書』1968年、8、9ページ参照。
- 3) 同上、20、21ページ参照。
- 4) 山科区地域振興課福島さんへのヒアリング調査による。
- 5) 京都市『京都市公営住宅のあゆみ 平成7年度改訂版』1996年、60、64ページ参照。
- 6) 1)と同じ、37、38、46、68ページ参照。
- 7) 5)と同じ、94ページ参照。
- 8) 京都府『京都府百年の年表』1970年、290ページ参照。

2節 山科・醍醐地区の現況

前節で山科・醍醐地区のマンション建設、まちづくりの歴史的変遷について述べてきたが、この節では現在のマンション建設状況や住民生活などについての考察を述べていきたい。

[1] 現在の山科・醍醐地区の人口動向と集合住宅の建設状況

この地区では、地下鉄東西線の駅周辺ならびに地

下を地下鉄線が通っている外環状線の周辺に、マンションを中心とする集合住宅が数多く立地している。ここでは山科区内の東西線各駅周辺と醍醐地区に分けて、ここ数年の人口動向とともにマンションをはじめとする集合住宅の建設状況などについて触れていきたい。

①山科区内各駅の状況 山科区内には御陵、山科、

東野、柳辻、小野と地下鉄東西線の駅が5つあり、乗降客数を合わせた利用者数は、5駅で年間延べ3,000万人以上にのぼる(地下鉄東西線の乗降客数については表Ⅳ-2-1参照、以下同じ)。人口も1998年に社会動態が20年ぶりにプラスに転じる¹⁾など地下鉄東西線の恩恵を最も受けている地区といえる。公営住宅も多く建てられているが、マンション建設

表Ⅳ-2-1 御陵駅以南の東西線各駅の駅別乗降客数 (単位 1,000人)

	御陵 a)		山科		東野		柳辻		小野		醍醐	
	定期外	定期 b)	定期外	定期 b)	定期外	定期 b)	定期外	定期 b)	定期外	定期 b)	定期外	定期 b)
乗客	1,746	2,098	3,316	3,086	829	942	1,131	1,276	453	687	1,078	1,081
1ヶ月平均	146	175	276	257	69	79	94	106	38	57	90	90
降客	1,746	1,891	3,316	3,193	829	880	1,131	1,182	453	614	1,078	1,035
1ヶ月平均	146	158	276	266	69	73	94	98	38	51	90	86

(資料) 京都市『京都市統計書』2000年、179ページ a) 京阪連絡旅客を含む b) 敬老等その他を含む

表Ⅳ-2-2-(1)

地下鉄東西線御陵駅以南の駅周辺公称町の人口の推移 (1993年～2000年、各年10月1日現在)

公称町名	人口 単位 (人)								最近7年間の増減
	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	1993～2000年
御陵駅周辺公称町									
御陵原西町	492	475	480	467	476	513	510	492	0
日ノ岡堤谷町	497	476	463	477	473	492	493	541	44
御陵鳴戸町	783	767	766	759	743	745	752	735	-48
御陵下御廟野町	247	233	223	213	215	217	214	219	-28
御陵上御廟野町	468	456	457	417	418	417	411	381	-87
御陵壇ノ後	55	61	59	55	59	49	55	53	-2
御陵山ノ谷	278	277	270	270	274	274	265	264	-14
御陵黒岩	73	70	73	72	72	157	173	170	97
計	2,893	2,815	2,791	2,730	2,730	2,864	2,873	2,855	-38
山科駅周辺公称町									
安朱南屋敷町	322	303	293	283	270	247	238	270	-52
安朱北屋敷町	116	123	124	115	109	98	87	97	-19
安朱棧敷町	65	70	66	65	72	71	74	68	3
竹鼻竹ノ街道町	1,016	955	910	875	836	1,154	1,135	1,144	128
竹鼻外田町	267	260	259	268	258	247	235	240	-27
計	1,786	1,711	1,652	1,606	1,545	1,817	1,769	1,819	33

表Ⅳ-2-2-(2)

地下鉄東西線御陵駅以南の駅周辺公称町の人口の推移 (1993年～2000年、各年10月1日現在)

公称町名	人口								最近7年間の 増減
	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	
東野駅周辺公称町									
東野片下り町	454	435	432	410	457	443	448	450	-4
東野狐藪町	686	694	696	674	675	653	641	627	-59
東野門口町	1,438	1,413	1,406	1,353	1,331	1,363	1,329	1,282	-156
東野中井ノ上町	2,231	2,312	2,409	2,521	2,506	2,583	2,535	2,612	381
東野北井ノ上町	813	806	815	807	812	793	805	790	-23
計	5,622	5,660	5,758	5,765	5,781	5,835	5,758	5,761	139
柳辻駅周辺公称町									
柳辻草海道町	1,898	1,785	1,747	1,680	1,643	1,642	1,816	1,979	81
柳辻中在家町	1,324	1,294	1,298	1,255	1,270	1,319	1,318	1,250	-74
柳辻池尻町	853	864	870	860	830	811	808	794	-59
柳辻東漬	397	386	389	400	398	403	449	435	38
大宅御供田町	287	527	511	620	642	703	709	699	412
大宅棧敷	326	352	397	331	317	502	526	479	153
大宅坂ノ辻町	970	966	952	933	898	878	869	891	-79
計	6,055	6,174	6,164	6,079	5,998	6,258	6,495	6,527	472
小野駅周辺公称町									
小野西浦	701	624	605	602	620	655	681	684	-17
勧修寺縄手町	252	332	322	310	324	339	330	328	76
勧修寺東出町	151	174	164	166	166	161	156	147	-4
醍醐上ノ山町	1,468	1,441	1,391	1,395	1,368	1,362	1,346	1,324	-144
小野御霊町	234	230	232	230	215	213	206	204	-30
小野葛籠尻町	223	218	221	235	233	238	241	244	21
計	3,029	3,019	2,935	2,938	2,926	2,968	2,960	2,931	-98

表Ⅳ-2-2-(3)

地下鉄東西線御陵駅以南の駅周辺公称町の人口の推移 (1993年～2000年、各年10月1日現在)

公称町名	人口								最近7年間の 増減
	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	
醍醐駅周辺公称町									
醍醐高畑町	330	288	295	154	154	159	493	494	164
醍醐折戸町	588	737	859	1,113	1,290	1,271	1,179	1,270	682
醍醐北西裏町	145	96	84	62	39	33	92	86	-59
醍醐大構町	133	132	131	203	212	222	223	591	458
醍醐御霊ヶ下町	1,342	1,329	1,302	1,279	1,247	1,227	1,181	1,177	-165
醍醐西大路町	936	889	859	734	603	578	565	822	-114
計	3,474	3,471	3,530	3,545	3,545	3,490	3,733	4,440	966

(資料) 京都市『京都市統計情報』1999年1月京都市『住民基本台帳による町別人口』2000年版

も盛んである。

a御陵駅周辺 周辺公称町人口の合計は緩やかな減少傾向が続いていたものの、1998年に増加に転じた。山科駅以南に比べると、住宅が少ない印象を受けるがマンションは数多く見られる(駅周辺の公称町人口については表Ⅳ-2-2-(1)、(2)、(3)参照、以下同じ)。

b山科駅周辺 周辺公称町の人口の合計は1997年まで減少が続いていたものの、1998年に増加、特にラクト山科の一部を含む竹鼻竹ノ街道町で大幅に増加している。東西線山科駅がJR線や京阪京津線と接続していることもあり、乗降客数は他駅より圧倒的に多く、マンションの数も最も多い地域である。

c東野駅周辺 周辺公称町の人口の合計は1999年を除き毎年微増しているが、町別に見ると市営東野住宅のある東野中井ノ上町のみが増加傾向にある。なお、東野駅から数百メートル西には山科住宅という分譲と賃貸の両形態を備えた市営の大規模な集合住宅がある。

d柳辻駅周辺 周辺公称町の人口の合計は微増減を繰り返しているといった状況であったが、東西線が開通した1998年以降人口は増加し続けている。山科以南の駅では最も乗降客数が多いこともあって、駅周辺は特に現在マンション建設が盛んであり、外環状線沿い、中でも駅北側の周辺はものすごい数のマンションが建ちならぶ密集地域となっているが、少し外れたところや新十条通沿いにはまだ農地も広く残っている。町別で最も増加しているのは大宅御供田町であるが、これは区画整理の影響を受けたものである²⁾。

e小野駅周辺 周辺公称町の人口の合計は3,000人前後で安定している。小野駅周辺にはマンションが何棟か建っているが、農地として残っている部分も多く、北部に比べるとマンション建設が盛んに行われているという印象は薄い。

②醍醐地区の状況 醍醐地区では1995年に人口が増加した後1999年まで減少が続いた。この時期には醍醐駅から少し離れた公営住宅のある町で人口が大きく減少し³⁾、醍醐駅新設の影響は区域内全体には及ばないかと思われたものの、2000年に人口は5年ぶりに増加した。この時期に醍醐駅周辺の市営住宅

の建て替えが行われたこともあって、周辺公称町人口を見るとほとんどの町でここ2、3年の間に急激な人口増加が起こっている。醍醐地区は公共賃貸住宅が全住宅の50%を占めている⁴⁾こともあり、マンション建設はあまり行われておらず、ところどころに点在する程度である。しかし、今後の地下鉄延伸を見越して、公団の醍醐石田団地付近に建設予定のマンションがあるなど、若干の動きは見られる。

③住宅の建築年度・老朽化 山科・醍醐地区は比較的新しく開発された郊外住宅地であるため、住宅の老朽化はさほど進んでいない。また醍醐団地総合再生事業によって醍醐駅周辺の市営住宅が建て替えられた。しかし、建て替えはこの地区の公営賃貸住宅の大半を占める市営住宅の場合、木造建築のもののみ行われており、現在のところこの地区において今後の建て替えを予定しているものはない⁵⁾。

④マンションと公営賃貸住宅 今回の報告書にはマンション調査というテーマが掲げられており、いわゆるマンションと呼ばれている集合住宅と公共賃貸住宅とは性格が異なるものと考えられる方も多いだろうが、山科・醍醐地区には23の住宅団地が建てられており、京都市内で公営賃貸住宅が最も多く立地している地区でもあるため、その存在を無視してこの地区の調査を行うことは困難である。また、多くの世帯が同じ建物の中で生活している集合住宅である、という点において両者は同じ性格を有するものであると考え、この地区では両者とも調査対象とすることにした。両者の相違点としては、マンション(この場合は民間によるものを指す)とは需要が多い地域に立地するものであり、公営賃貸住宅とは需要と関係なしに建設されたもので、入居条件に所得の上限を設け、家賃を低く設定されている低所得者層向けの集合住宅である、という点が挙げられる。そのこともあり、公営住宅では生活保護を受けて生活されている方が多いが、所得が高くなった場合には住宅を明け渡さなければならない⁶⁾。

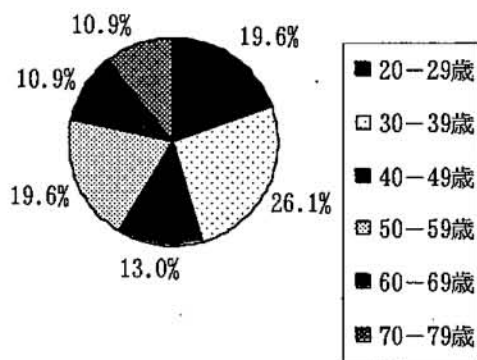
【2】 山科・醍醐地区におけるマンション住民の生活状況

①アンケート結果からわかる住民の生活状況 実際にこの地区でマンションや公営住宅などの集合住宅

に住む人々は、自分たちが住む住宅や地域にどのような感情を抱いているのか、ということについて調査するために、私たちは山科駅から地下鉄東西線六地蔵駅の建設予定地までの間の外環状線沿いに位置する集合住宅に対し、無作為に独自のアンケートを配布した。その回答をもとに、この地区の集合住宅に住む人々の生活について分析していきたい。

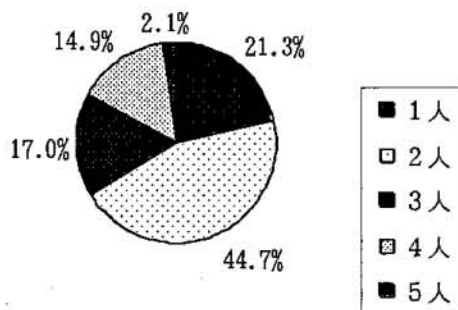
a 回答者とその家族 回答者の年齢は20代から70代まで多岐にわたり、家族員数は2人が最も多かった。70%が高齢者のいない世帯で、残りは高齢夫婦世帯と高齢者のいる多世代世帯に分かれ、小中学生のいる世帯は約10%であった(図Ⅳ-2-1、2参照)。

図Ⅳ-2-1 回答者の年齢



(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅳ-2-2 家族員数



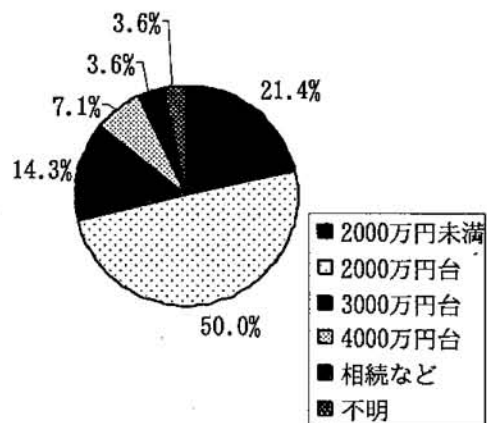
(資料) 独自のアンケート調査

b 通勤通学先 京都市内が半数以上を占めた。中でも伏見区や山科区といった近隣の行政区に通う人が多かった。それ以外では滋賀県という回答が目立つ

た。また京都市以外の京都府内や大阪に通う人も若干いた。通勤通学の際の交通手段については後に東西線関連の質問結果があるのでそこで述べることにする。

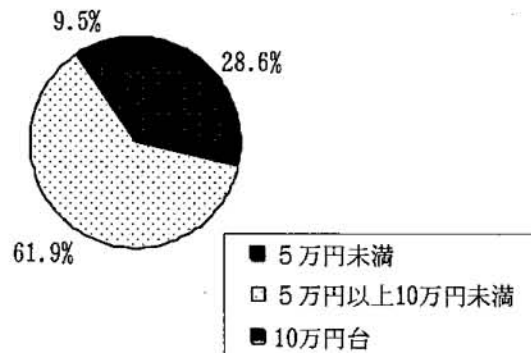
c 現在居住する住宅 保有形態は分譲と賃貸が半々に分かれ、市内で最も公共賃貸住宅が多く立地する地区であるということを実証する結果となった。分譲の購入価格は2,000万円台が最も多く、2,000万円未満がそれに続き、賃貸の家賃は半数以上が5-10万円の範囲内で、5万円未満も4分の1以上を占めるなど、購入価格、家賃ともに都心部などよりは比較的安価であった(図Ⅳ-2-3、4参照)。以前の住宅形態については約3分の2の人が賃貸や社宅と答えた一方で、戸建から移ってきた、という人も約15%見られた。これは、かつて戸建住宅があった土地に現在マンションが建っている、という事例と

図Ⅳ-2-3 購入価格



(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅳ-2-4 家賃



(資料) 独自のアンケート調査

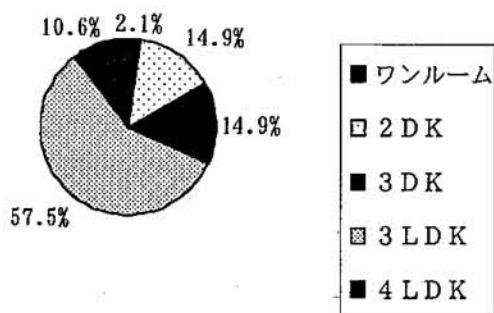
も無関係ではないだろう。居住年数は5年未満が最も多く、年数が増えるにしたがって人数は減少した。築年数も5年未満が約半数を占めた。その一方で21-30年という回答も約3分の1見られた。これはマンション建設が始まった時期と一致しており、おそ

らくほとんどは公営住宅の住民からの回答であったと思われる。総戸数で多かったのは30-49戸と50-99戸でそれぞれ全体の約30%であった。管理形態については70%以上が「管理人室があり管理人がいる」という回答であった。間取りは3LDKが最も多かった(図Ⅳ-2-5参照)。ベッドタウンということもあり、主にファミリータイプの集合住宅が中心であると考えられる。階数は最も高いものが11階建てで、最も多かったのは7階建てであった。

d マンションを選ぶ際の検討項目 検討項目として最も重視されていたのが価格・家賃と交通の利便であった。それに続いて商業施設の充実、日当たり、プライバシー、治安といった項目の重要度が高かった(図Ⅳ-2-6参照)。

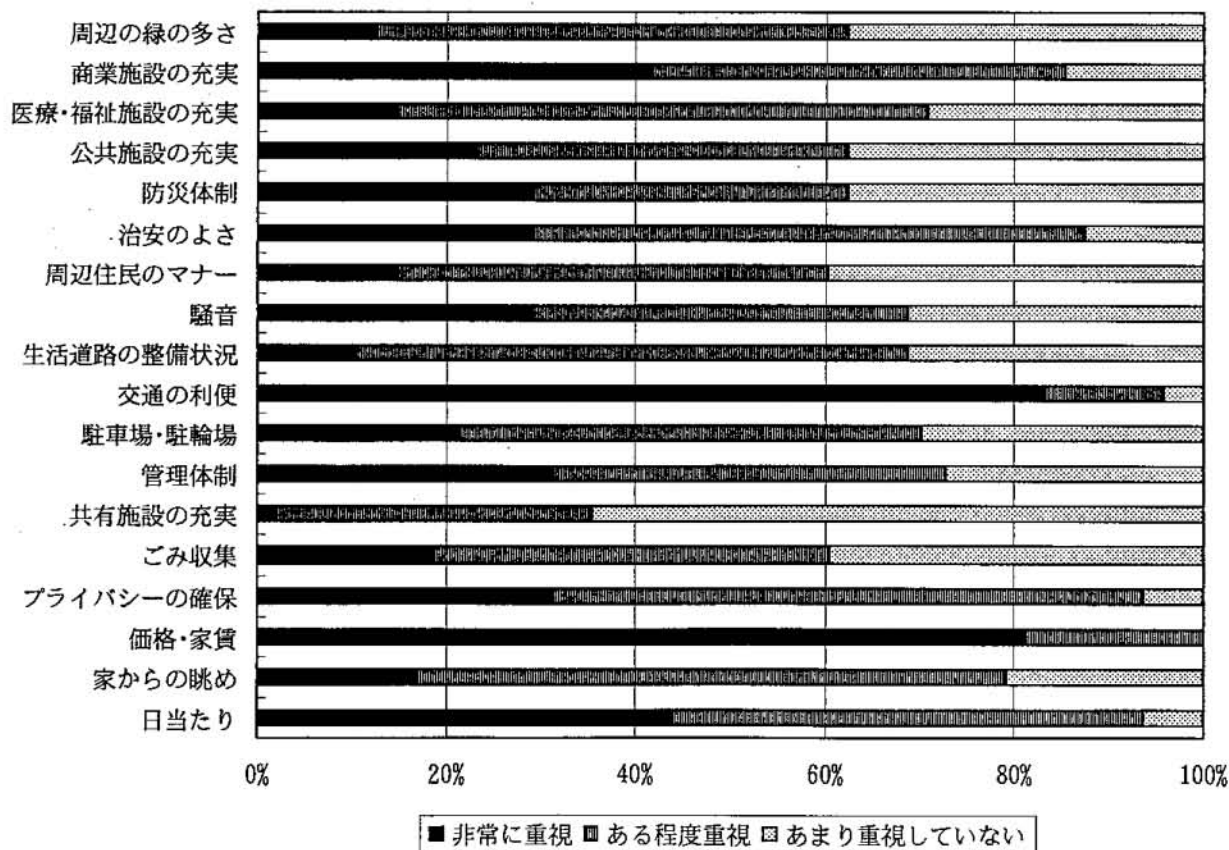
e 住んでからの満足度 満足度については交通の利便が圧倒的に満足度が高かった。その他、検討の際に重要度が高かったものを見てみると、商業施設に

図Ⅳ-2-5 間取り



(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅳ-2-6 マンションを選ぶ際の検討項目

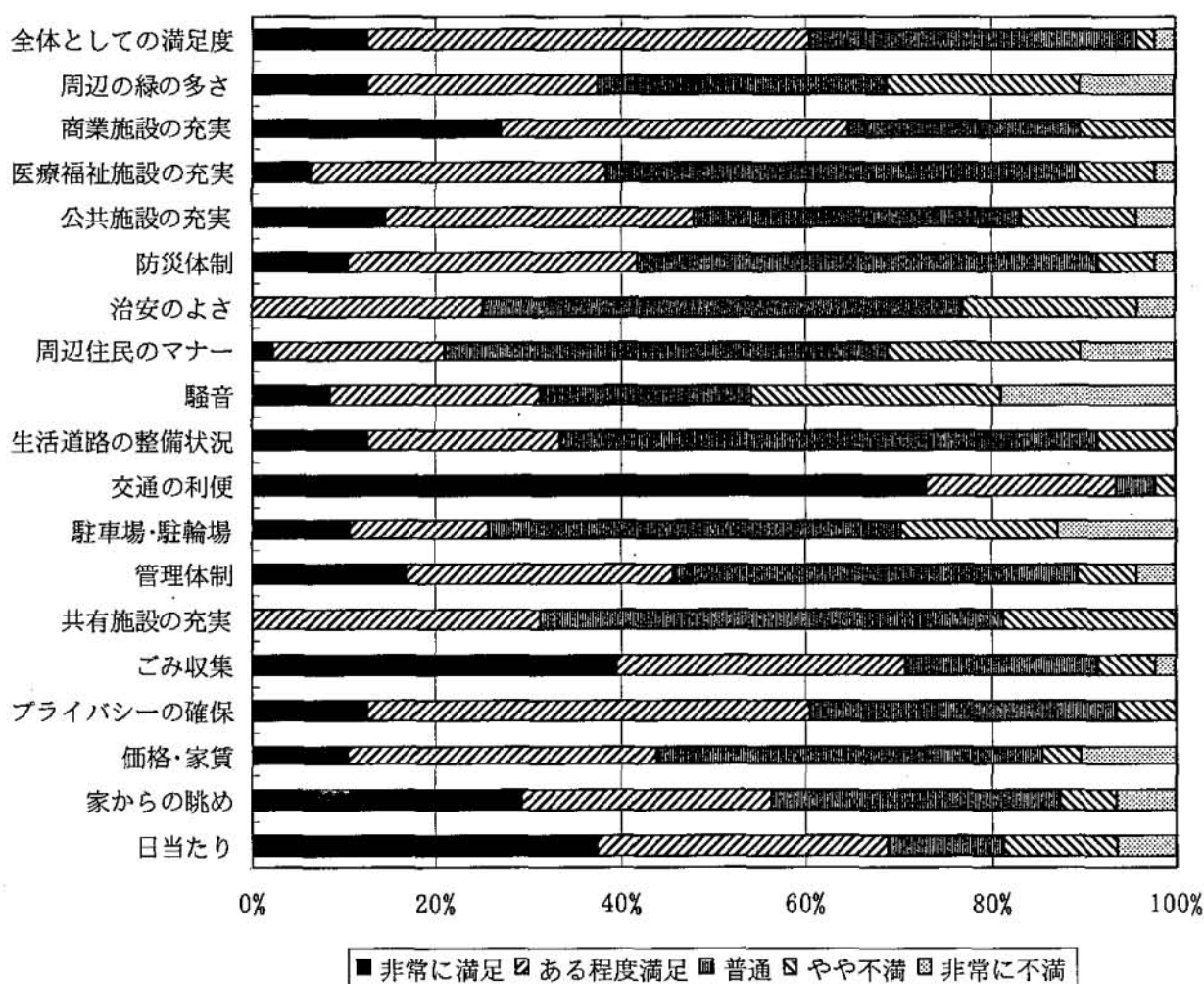


(資料) 独自のアンケート調査

については満足度が高く、プライバシーについてもさほど不満の声は挙がっていなかった。交通の利便とともに最重要項目として挙げられた価格・家賃については一部に不満の声はあったものの、大体が納得しているようであった。日当たりについては満足度が高い人も多かった一方で、不満も少なくなかった。治安については後ほど詳しく述べるが、強い不満の声が挙げられていた。不満は騒音についてのものが最も多く、駐車場・駐輪場、周辺住民のマナーについてのものそれに続いた。また共有施設の充実や周辺の緑の多さといった、検討時の重要度が最も低い部類だった項目で意外と不満の声が多かった(図Ⅳ-2-7参照)。

②住民・自治活動 マンション以外の地域住民については「関心がない」が60%以上を占めた。地域活動の活発度については半数以上が「わからない」と答え、地域の会合・行事にも「参加しない」人が半数以上にのぼった。マンション内の自治活動もあまり盛んではなく、近隣住民との交流もほとんどない様子であった。「今後どの程度地域の活動に参加したいか」という問いへの回答からは、約70%の人が参加の意志をもっていることがうかがえた。しかし、「今後どのような地域活動が行われることを望むか」という問いに対しては50%の人が何らかの交流を望んでいた一方で、3分の1以上の人「必要ない」と回答した。地域活動や交流を希望している人も少な

図Ⅳ-2-7 住んでからの満足度



(資料) 独自のアンケート調査

くないが、その意識はどちらかといえば希薄であるように感じる。その理由としては、ベッドタウンとして発展してきた地域性、マンションが持つ閉鎖性などが考えられるが、都心部のように大きな「マンション問題」が起こっていないため、近隣住民同士で特にコミュニケーションをとる必要に迫られていないこともまた一因であろう(表Ⅳ-2-3参照)。

g 自宅周辺のマンション建設状況とその影響 住宅周辺のマンションの建設状況については「建設が盛んに行われている」と答えた人が最も多く、「まあまあ建設が行われている」と合わせると75%近くにのぼり、この地区においてマンション開発が今現在進んでいることを表す結果となった。マンションが建ったことによる変化についてはさほど大きな変化が

見られないのか、すべての項目において「変わらない」が半数以上を占めた。その中で交通と町のにぎわいについては「良くなった」とする人がやや多く、騒音やプライバシー、家からの眺めについては他項目に比べ「悪くなった」という意見が多かった。町並みの概観については賛否両論あったが、半数近い人が「何らかの変化があった」と答えていた。全体としては「悪くなった」と答えた人が「良くなった」と答えた人を上回った(表Ⅳ-2-4、図Ⅳ-2-8参照)。

h 地下鉄東西線 利用頻度についてはほぼ毎日利用する人が40%以上にのぼり、時々利用する人を含めると90%以上の人が東西線を利用しているという数字が出た。通勤通学手段においても東西線を利用す

表Ⅳ-2-3 住民・自治活動

質問/選択肢	構成比
マンション住民以外の地域住民をどう思うか	(%)
地域活動に積極的である	8.5
どことなく違いを感じる	27.7
関心がない	61.7
その他	2.1
地域の活動はどの程度活発か	(%)
非常に活発である	0
まあまあ活発である	31.1
活発でない	11.1
まったく活発でない	2.2
わからない	55.6
地域の会合や行事にどの程度参加しているか	(%)
積極的に参加している	6.5
必要性を感じたときに参加している	26.1
参加したいがいろんな事情で参加できない	13
参加しない	54.3
今後どの程度地域活動に参加するか	(%)
積極的に参加する	8.5
必要性を感じたときに参加する	51.1
参加したいがいろんな事情で参加できない	10.6
参加しない	19.1
わからない	10.6

質問/選択肢	構成比
マンション内での自治活動はどの程度活発か	(%)
非常に盛んである	0
まあまあ盛んである	17
あまり盛んでない	31.9
まったくない	34
わからない	17
マンション住民と地域住民の交流はどの程度活発か	(%)
非常に盛んである	0
まあまあ盛んである	8.5
あまり盛んでない	31.9
まったくない	27.7
わからない	31.9
今後どのような地域活動が行われることを望むか	(%)
マンション内のみでの活動	23.9
マンションと外との交流	26.1
必要ない	34.8
その他	15.2

(資料) 独自のアンケート調査

表Ⅳ-2-4

自宅周辺での近年のマンション建設状況

選択肢	構成比 (%)
建設が盛んに行われている	38.3
まあまあ建設が行われている	36.2
建設はたいして行われていないが、 あることはある	17
建設は行われていない	6.4
わからない	2.1

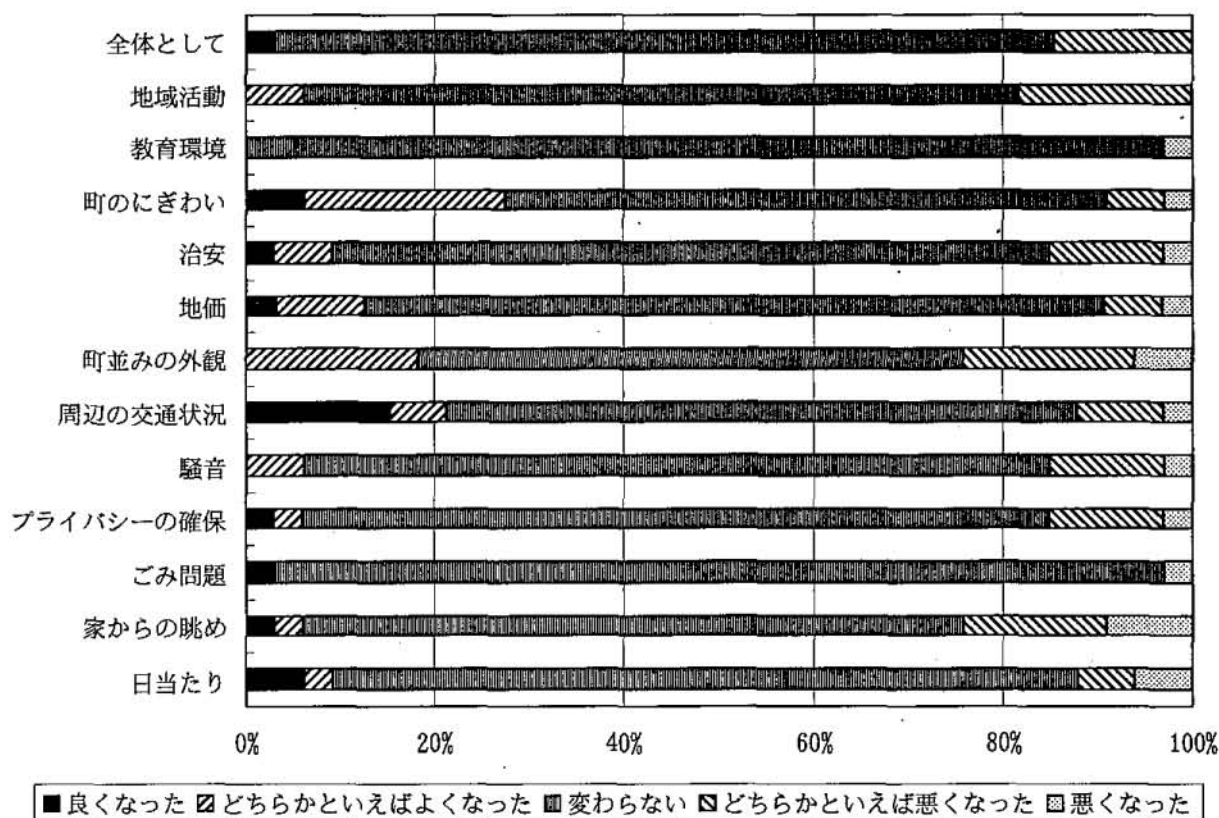
(資料) 独自のアンケート調査

る人の構成比が最も大きかった。また、東西線開通後の交通の便についても90%以上の人が「便利になった」と答え、この地区において地下鉄東西線が住民の重要な交通手段となっていることを明確に示した。醍醐から六地蔵への延伸計画についてはほとんどすべての人が「知っている」と答え、「その区間を利用するか」という質問に対しても「頻繁に利用す

る」と「時々利用する」を合わせた70%以上の人が利用することになると答え、90%近くの人が区間延長によって「便利になる」と回答した。中には「現在六地蔵からバス1本で山科方面へ行けないので、早く六地蔵まで延長して欲しい」という意見も見られ、地下鉄延伸に対する期待の高さが感じられた(表Ⅳ-2-5参照)。

i 買い物 自宅近くのスーパー・コンビニを除けば最も買い物頻度が高かったのはパセオダイゴローであった。「週1回以上買い物する」という人が半数に達し、「ほぼ毎日買い物する」と答えた人も約20%に達した。一方、ラクト山科などの山科駅周辺の商業施設、イトーヨーカドー・MOMOなどの六地蔵周辺の大型商業施設はそれぞれ半数以上の人が「月1回以上は買い物する」と答えたものの、「週1回以上」と答えた人はそれぞれ約20%とあまり頻度は高くなかった。三条・四条界隈と京都駅周辺についてはともに半数以上の人が「年に何度かは買い物する」

図Ⅳ-2-8 マンション建設による影響



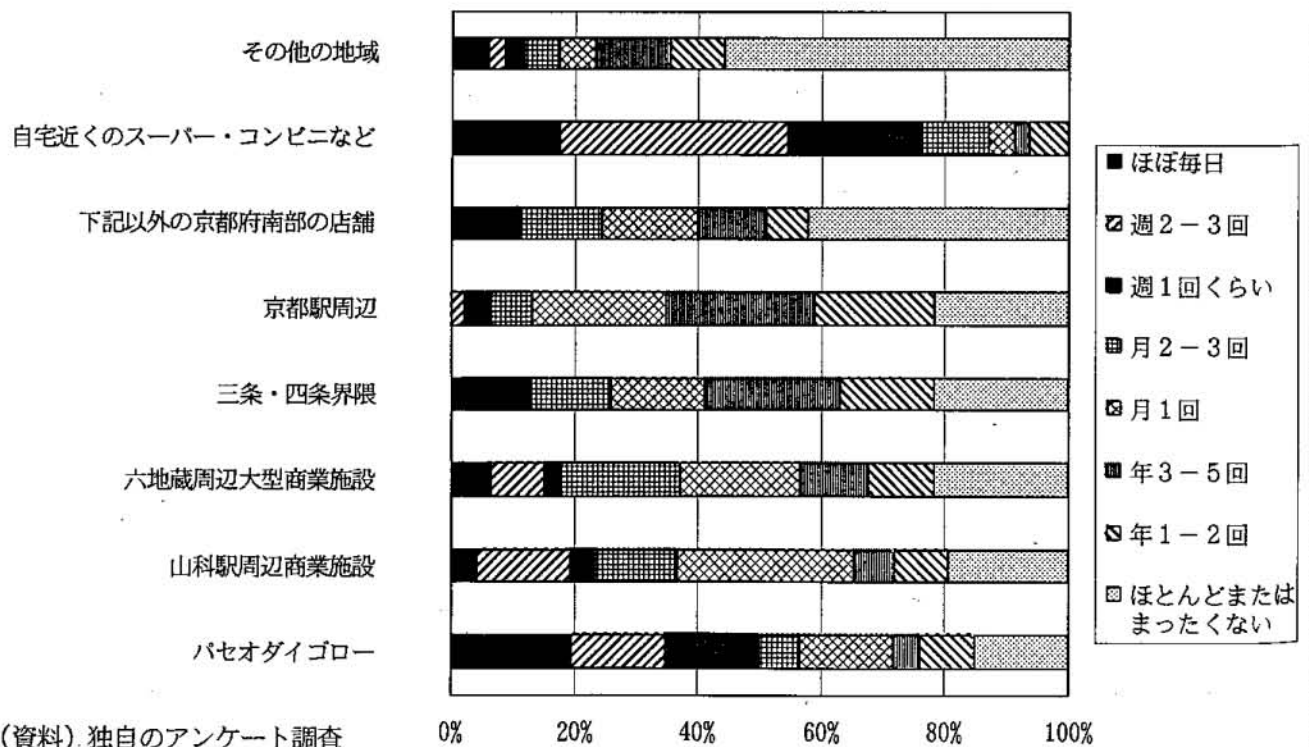
(資料) 独自のアンケート調査

表Ⅳ-2-5 地下鉄東西線について

質問	選択肢	構成比 (%)
現在地下鉄東西線をどの程度利用しているか	ほぼ毎日利用している	42.6
	時々利用する	48.9
	あまり利用していない	6.4
	まったく利用していない	2.1
東西線開通で交通の便は良くなったか	非常に便利になった	52.2
	便利になった	43.5
	変わらない	4.3
	不便になった	0
東西線が六地蔵まで延伸されることを知っているか	知っている	97.9
	知らない	2.1
東西線が延伸したらどの程度利用するか	頻繁に利用する	17
	時々利用する	55.3
	あまり利用しない	25.5
	まったく利用しない	2.1
東西線の延伸で交通の便は良くなるか	非常に便利になる	34
	便利になる	55.3
	変わらない	8.5
	不便になる	2.1

(資料) 独自のアンケート調査

図Ⅳ-2-9 買い物の頻度



と答え、頻度では三条・四条界隈が京都駅周辺を上回った。「その他の地域」ではやはり大津が多く見られた。また「その他の地域」で書かれていた買い物先と通勤通学先との強い関連は見られなかった（図Ⅳ-2-9参照）。

j 今後について 今後も同じ住居に「住み続けたい」とする人が半数以上にのぼった。「住み続けたくない」と答えた人の希望移転先は京都市内が最も多く、同じ地域の新しい住居がそれに続いた（表Ⅳ-2-6参照）。

表Ⅳ-2-6 今後について

質問／選択肢	構成比
今後も現在の住居に住み続けたいか	(%)
住み続けたい	56.5
住み続けたくない	23.9
わからない	19.6
住み続けたくないなら どのような地域に移動したいか	(%)
同じ地域の新しい住居	23.1
京都市内	46.2
市内以外の京都府	7.7
大阪市	0
大阪市以外の大阪府	7.7
わからない	0
その他	15.4

（資料）独自のアンケート調査

②マンション管理人から見た住民生活—デルバ醍醐の場合 デルバ醍醐は地下鉄東西線醍醐駅から非常に近いところにあり、もともと京都市バスの駐車場であった土地に京都市住宅供給公社が建設した、民間マンションとも公営賃貸住宅とも種類の異なる分譲マンションである。デルバ醍醐の管理人の方にかがったお話をもとに、マンションや住民生活についての事例を述べていくことにする。

a 入居状況・管理形態 デルバ醍醐は2000年3月にオープンした。事業主は京都市であるが、マンション管理には携わっておらず、マンション1階に管理人室を設け、そこに管理人が一定時間滞在する、という形態をとっている。建物は7階建てで全128戸

あり、現在はすべて入居されている。間取りは3LDKと4LDKの2種類で、価格帯はだいたい2,800万～5,000万円の範囲であり、主にファミリー向けであるが、居住者の中には単身者もいる。駐車場は1戸につき1台利用できるだけの数が用意されていて、現在は10台分余っている。駅に近いこともあり需要は多いが、一旦住むと3年間は売ることができないという取り決めになっており、現時点では住民の出入りはない。

b 住民生活 通勤先としては滋賀や大阪に通う人もいるが京都市内が最も多い。どこに行く場合でも東西線を利用して北へと向かう人が多く、駅が近いため、多くの人は電車を利用し、車を利用することは少ない。また、パセオダイゴローも利用頻度が高く、そのパセオダイゴローが醍醐駅周辺の利用客を取り込んだ影響もあり、駅近くのスーパーが2001年10月に閉店した。

その他マンションにおけるトラブルなど様々な問題点についても聞くことができたが、その内容については次項との関連が深いので、そこで述べることにする。

【3】 山科・醍醐地区は住みやすい町なのか

前項のアンケート結果からもわかるように、この地区においては直接マンションが原因となるような問題はあまり発生していない。しかし、周辺環境や日々の生活における様々な問題点がアンケートに記されていた。それをもとに、今後この地区が住みやすい町となってゆく上で、現在どのような問題点が存在するのかということについて検証していこうと思う。

①治安 アンケートの際に住民の意見として多く挙げられていたのが治安についての意見であり、「周りの人から治安が悪いところだと聞かされる」あるいは「治安が悪いというイメージがある」といった声があった。2000年の犯罪件数を見てみると、目立って犯罪率が高いというデータは出ていないが（表Ⅳ-2-7参照）、私たちがヒアリングに行った山科区役所の方や前述のデルバ醍醐の管理人の方も「治安は悪い」と述べられていた。日野小学校での児童殺傷事件や2001年に起きたメル友殺人事件などの大

表Ⅳ-2-7

京都市内各区の犯罪総数と犯罪率 (2000 年)

区名	総数	
		犯罪率
北区	2,134	1,691.9
上京区	1,908	2,268.4
左京区	4,046	2,358.4
中京区	4,275	4,498.4
東山区	2,397	5,349.0
下京区	4,303	6,042.1
南区	3,438	3,515.7
右京区	3,490	1,784.4
伏見区	6,479	2,250.4
山科区	2,767	2,010.5
西京区	2,268	1,454.5

(資料) 京都府警より入手

(注) 犯罪率の基礎人口は、2000 年 10 月の国勢調査人口。犯罪率は人口 10 万人あたりの認知件数。

きな事件にこの地区が関係していたことで、一般的に治安が悪い、というイメージがついてしまったこともあるが、これだけ多くの人が治安が悪い、と考える背景には警察のデータからは見えない何らかの原因が考えられる。

実際にデルパ醍醐では治安の悪さを象徴するような問題が起きている。単車盗難や車上荒らし、バイク部品の盗難といったトラブルが何度も発生しているのである。このマンションの駐車場は道路に面しておらず、建物の影に設置されており、マンションの入り口から通じる細い通路を通らなければ絶対に駐車場内には入れないようになっているにもかかわらず、このようなトラブルがたびたび発生しているのである。理由としてはバリアフリー住宅として設計されているためにオートロックではなく、誰でも入れること（住民からも不安の声がある）が挙げられるが、決して簡単に入れるわけではない駐車場でこれだけのトラブルが発生する、ということは通常では考えにくい。ビデオ設置などの対策をとるにも金銭面で問題があり、住民から設置費を徴収するとしても、駐車場利用者とそうでない人との間に不公平が生ずる、といったようになかなか解決策が見

つからない状態である。また、治安の問題に関してアンケートに次のような意見があった。

「山科伏見地区は成熟した町ではないので、バイクの盗難事故など中高生の犯罪が野放し状態にあります。それというのもこのような成長途中の町区に対する警察署員の絶対数が少ないからであります。」

(40 代 女性)

またこの住民は、青少年犯罪に対する警察の軽い考えが気がかりだとも述べている。

山科区役所の方の話を聞いていても、何とかこのイメージから脱却したい、という思いが伝わったが、警察のデータと実際の犯罪件数との間にはかなりのギャップがあるように感じられる。治安が悪いというイメージから脱却するためには、まず警察がこの地区の実情をしっかりと把握し、的確な取り締まりを行うことが必要である。また、アンケート結果からもわかる通り、現在住民の間ではあまりコミュニケーションがとれていない状況にあるが、住民間で密接なコミュニケーションをとり、地域コミュニティを形成することも治安改善に役立つのではないか。

②騒音 トラックの交通量が多い外環状線沿いを中心に苦情が多い。

「外環状線沿いのマンションに住んでいますが、昼も夜もなくトラック・トレーラーが走り続け、暴走族も毎日です。これらの音で、窓を閉めていてもテレビの音が聞き取りにくいくらいです。暴走族は仕方ないとして、トラック・トレーラーがなぜこれほどこの道を走るのか。外環沿いのマンションは防音壁の役割を担わされていると、住み始めてから思うようになった。」(20 代 男性)

外環状線に面しているマンションも多く、こういった考えを持つ人は他にもたくさんいるであろう。暴走族に関しては先ほどの犯罪の問題同様、警察の取り締まり強化である程度の効果は望めるものの、トラック・トレーラーに関して規制をかけるのは難しい。山科区役所の方がこの問題について「外環状線はもともとそこにあるものなので、ある意味仕方がない」と述べていたように、具体的な対策を立てることが難しい問題である。

③交通・道路整備 すでに述べたとおり東西線開通によって都心部へのアクセスは良くなったものの、

それにもなつて市バスが撤退した。ゆゑに駅までのアクセスや地区内の移動については不便である、という声もあり、バス停のない地域は交通の空白区となっている。2002年3月からは京阪バスが路線を増やしたものの、駅と駅を結ぶコミュニティバスを要望する声も出ている。また急激なスプロール開発であつたために十分に道路整備がなされておらず、旧道のまま残つていて道路整備が必要とされる地域もある⁷⁾。

④その他 他に問題として挙げられるのはゴミの問題である。家電リサイクル法施行によつてゴミの不法投棄が問題となっているのだ。またアンケートの中で「公園を利用しやすいように整備してほしい」という意見が見られた。公園が近くにないことで子供がマンションの駐輪場や廊下で遊ぶようになり、住民から苦情が出ることもある⁸⁾。昔に比べると子供がのびのびと遊べる空間が減り、最近では公園でも球技を禁止するところが多くなつた。土地があれば何かを建てる、というのではなく、思い切り遊べる空間を用意することもまちづくりの大事な要素の1つである。

注

- 1) 『京都市統計情報』1999年1月 参照。
- 2) 同上。
- 3) 同上。
- 4) 『京都市住宅マスタープラン』1996年 参照。
- 5) 京都市都市計画局住宅部住宅管理課でのヒアリング調査による。
- 6) 同上。
- 7) 山科区役所でのヒアリング調査による。
- 8) デルバ醍醐の管理人の方へのヒアリング調査による。

3節 山科・醍醐地区の今後の展望

〔1〕現在の山科・醍醐地区の課題と今後の対策

ここでは、アンケート結果や山科区フロンティア計画などを参考にしつうえで、現在の山科・醍醐地区の課題と今後の対策について「都市基盤の再整備」「交通体系の再整備」「地下鉄東西線延伸と醍醐駅

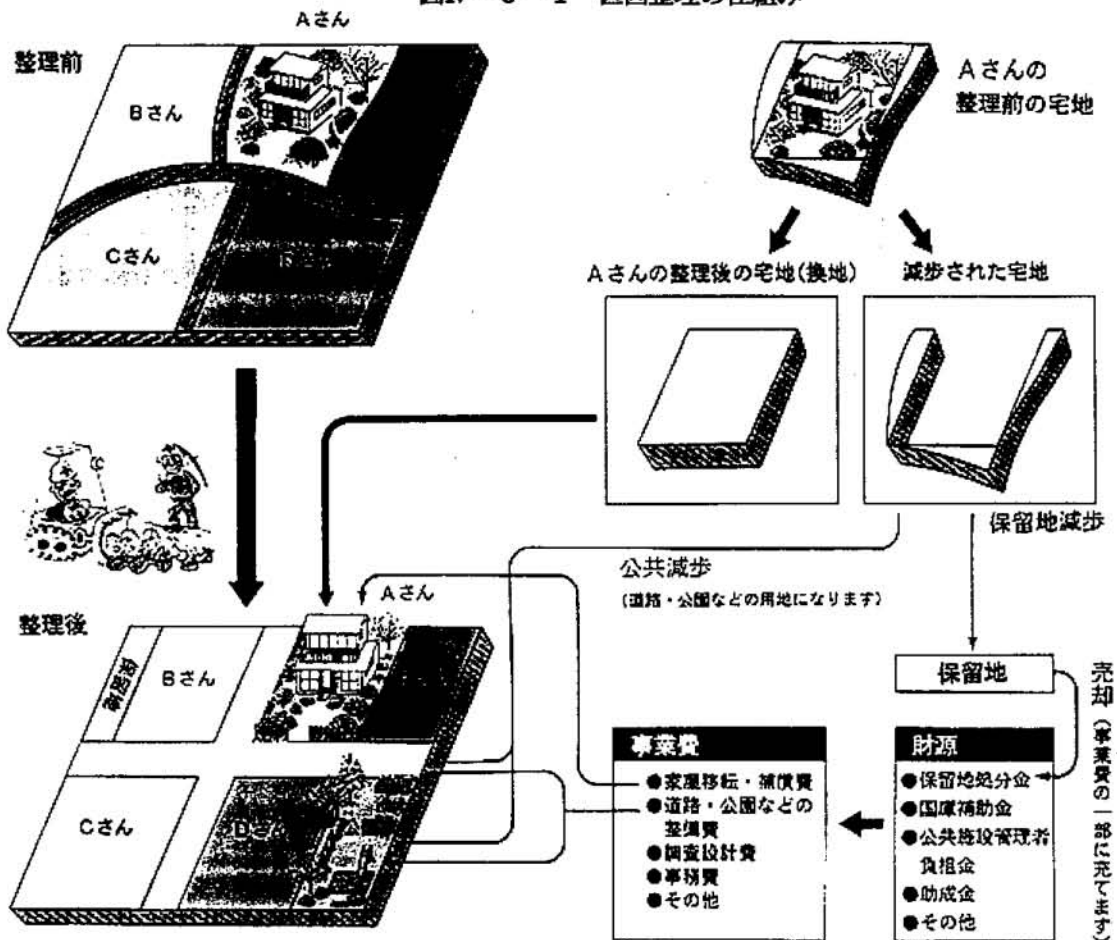
の3つの観点から述べていこう。

①都市基盤の再整備 まず、山科・醍醐地区の整備の重要課題としては、道路をはじめとする都市基盤の再整備が挙げられる。1節の〔3〕でも述べたが、この地区は急激な人口増加に加え、昔からの農道を広げた道路を中心として、その周りに住宅を建てていく、という形をとつたこともあり、現在では住宅市街地への通過交通の流入による交通事故の発生や緊急時・防災面での不安などの課題を抱えている。

住宅市街地における都市基盤整備には、土地区画整理事業が必要であると思う。2001年夏に調査した名古屋市の郊外部である天白区植田では、土地区画整理事業を中心に開発が行われたため、道路をはじめとする都市基盤がきちんと整備されており、マンションや一般住居が整然と建ちならんでいた。土地区画整理事業とは、市町村などが土地の所有者などから意見を聞き、一緒にまちづくりの計画をつくり、その計画に沿つて一定の区域を定め、土地の所有者から公平に少しずつ土地を提供してもらい、道路や公園・宅地などを総合的に整備する事業である(図IV-3-1参照)。道路事業などのような、1つの施設を買収することによつて整備する方法と異なり、面的な広がりを持った広い地域にわたる一括した整備や、土地の高度利用や災害に強いまちづくりができる、という利点がある¹⁾。しかし、山科区では、新十条通以南外環状線以西の地域でしか土地区画整理事業は実施されておらず、音羽・東野・西野地区は区画が昔のままで狭い道が多い、というのが現状である。醍醐地区でも土地区画整理事業は行われていない。醍醐地区周辺を歩いてみたところ、特に石田地区は外環状線をそれると急に道が狭くなるにもかかわらず、大型トラックなどが頻繁に通行しており、歩行者にはかなり危険な状態であつた。このような状況を打開し、都市基盤の再整備を行うには、やはり土地区画整理事業が不可欠であると思う。

今後の対策として、私は、まず土地区画整理事業を多くの地区で実施することで、山科・醍醐地区に現在残されている農地や低利用地・未利用地を整備し、そして土地区画整理事業に付随して、公園・道路・公共施設の再整備を行い、地区全体でまちづくりを考え、実行していくべきである、と考える。

図IV-3-1 区画整理の仕組み



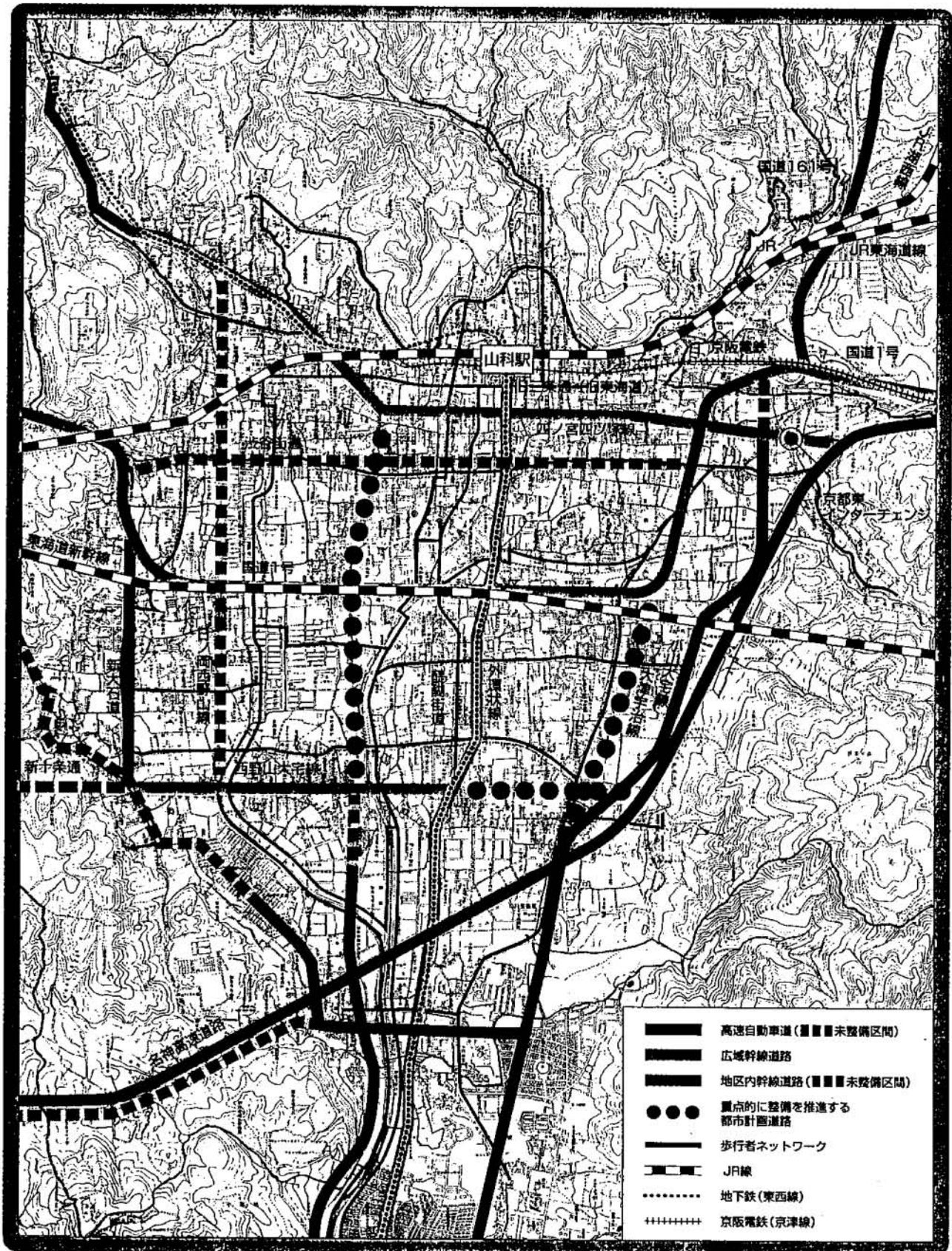
②交通体系の再整備 次の課題として交通体系の再整備が挙げられる。そこで、これについては「道路網」「地下鉄東西線を中心とした交通ネットワーク」という2つの観点から述べる。

a.道路網 道路網については、山科区フロンティア計画にも掲載されているように、幹線道路網の整備が挙げられる。現在、この地区で国道1号線から南部・宇治方面に向かう幹線道路は外環状線しかない。そのために自然と外環状線の交通量が増加し、騒音問題を引き起こしていると考えられる。この外環状線の騒音問題は、デルパ醍醐の管理人さんのお話やアンケートからも垣間見ることができた。そこで、新たに南部・宇治方面へ向かう幹線道路を整備する必要があるだろう(図IV-3-2参照)。なかでも最も重要なのは、新十条通の整備である。新十条通は、京都市東部地域と都心部との間に生じている交通混雑を緩和するために計画された、東山連峰をトンネルで横断する自動車専用道路であり、将来は京都高

速道路の一部として、京都市西部地域、京阪神地域を経て大阪、兵庫の都市高速と接続し、広く京阪神都市圏とのアクセスを高めるだけでなく、京阪神都市圏の都市機能の高度化を図る都市高速道路ネットワークの一部を形成する路線として大いに期待されている²⁾。この新十条通の開通によって、外環状線の交通量は緩和され、騒音問題は軽減し、外環状線沿いの住環境が良化し、外環状線沿いでは安定したマンション供給が行われるようになると思われる。しかし、その一方で新十条通の周辺環境は悪化してしまうだろう。新十条通周辺地区には、現在田畑などの未開発地が多く、今後、マンションなどの新たな住宅供給が見込まれる。そこで、新十条通の整備を周辺地区の総合整備として位置づけて実行することで、より良い住・生活環境が実現されると思われる。

b.地下鉄東西線を中心とした交通ネットワーク 地下鉄東西線の開通によって、山科・醍醐地区から

図IV-3-2 山科区幹線道路網計画図



の京都市中心部へのアクセス時間が大幅に短縮されたのは事実である。しかし、アンケートでは「駅中間への移動は徒歩か自転車に頼るしかない」あるいは「地下鉄開通とともに市バスが廃止され、京阪バスではカバーできておらず不便」などの意見もあり、現在では東西線の開通により不便になった点も顕在化してきている。また、公共機関の空白地（バス停および鉄道駅から半径 300 メートル以上離れている地域）における交通インフラの整備も現在の課題として挙げられている³⁾。

この対策の1つとして、2002年3月から京阪バスが地下鉄駅までの区間バスを走らせることになっている。しかし、京阪バスは民間企業であり、利潤追求を第一とするため、いつこの事業から撤退するかわからない。そこで、2002年1月27日から大阪市で導入された赤バスを参考にすべきであろう。赤バスは、日常生活に密着した施設である、福祉・公共施設・商店街・病院などを連絡し、原則として、1-2行政区内で完結しており、一般路線バスとの並行区間が少ない路線を走っている。また、料金は従来の半額の100円で、車両は、道路環境・需要等からバスの運行が困難とされていた地域でのサービスの提供を図るために、効率的で利用しやすい小型ノンステップバスを使用している⁴⁾。このような公営のコミュニティバスを山科・醍醐地区で走らせることにより、良好な住環境を築くことができるであろう。

③地下鉄東西線延伸と醍醐駅 最後に、地下鉄東西線の延伸問題も課題の1つとして挙げられる。地下鉄東西線が醍醐から六地蔵に延伸することで醍醐駅のターミナル機能が今以上に低下し、醍醐地区の活力まで低下してしまう可能性は否めない。しかし、バセオダイゴローを中心とした醍醐駅周辺の環境は、私も何度か歩いたが、とても素晴らしいものであり、このままの状態では宝の持ち腐れであろう。そこで、公営住宅だけでなく、多くの民間マンションを醍醐駅周辺に誘致し、地域の活性化を促していくべきであろう。また、醍醐駅近くに「道の駅」を設置し、自動車利用者を集めることも1つの策であろう。また、醍醐地区周辺には、数多くの老朽化した公営住宅があるが、これらは、構造上建て替え作業は困難

であるので⁵⁾、外壁だけでなく内装の改装を計画的・段階的に行っていくことが必要であろう。これによって、地区全体の活力や地域コミュニティが保たれていくのではないだろうか。

〔2〕 新たなまちづくり・住環境の提案

山科・醍醐地区は、京都のミニチュア版と言われるように、歴史・文化などの数多くの観光資源を保持しているが、これらが十分に活用されていないのが現状である。アンケートでも「観光地区として観光客を呼べるように力を入れて欲しい」という意見もあった。これに関しては、「山科盆地を縦横に流れる河川に着目し、緑化の推進や遊歩道整備等のウォーターフロント整備を図り、そして、歴史・文化資源を連携させる歩行者ネットワークを築く」という、山科区フロンティア計画に掲載されている施策を、山科区だけに限らず醍醐地区を含めた東部地区全体で行っていくことが望ましいであろう。この施策を行っていくにあたっては、上述した土地区画整理事業を中心にまちづくりをするべきであろう。

住環境整備におけるマンション建設に関しては、京都市が設定した高さ制限ではなく、各地区それぞれが設定した制限で建築協定を結んでマンション建設を促していくことが良いであろう。また、マンションや戸建住宅の建設の際は、コーポラティブ型供給（地域コミュニティの形成を視野に入れ、複数の人が共同して住宅を建設する形態）の方法⁶⁾や緑化協定（緑豊かな潤いのある居住環境の形成のために、地区の住民が一定のルールを定めて緑化を進めていくために結ぶ協定）⁷⁾を導入することで、良好な住環境を創造できるであろう。

山科・醍醐地区では、特にマンション住民の入れ替わりが激しく、地区住民の地域活動があまり行われていない。行政側もこの地区での急速な変化に対して適当な政策を実施できないでいるのが現状であろう。この地区には、都心部の町屋・景観問題のような京都特有の問題とは異なり、上述したような都市郊外としての多くの問題が存在している。そこで、一般論ではあるがやはり、しっかりと問題意識を持って、地域住民と行政側の協力関係をより一層深めて、まちづくりを行っていくことが必要であろう。

そして、それによって理想のまち・住環境が創り上げられていくのではないだろうか。

注

- 1) 京都市情報館 <http://www.city.kyoto.jp/> 参照。
- 2) 阪神高速京都建設部ホームページ
<http://www.kyoto-hepc.net/side/side.html> 参照。
- 3) 山科区役所地域振興課福島さんへのヒアリングに調査による。
- 4) 大阪市交通局
<http://www.kotsu.city.osaka.jp/> 参照。
- 5) 京都市役所都市計画局住宅管理課井上さんへのヒアリング調査による。
- 6) 京都市『山科区フロンティア計画』2001年、27ページ参照。
- 7) 江戸川区都市開発部都市計画課「まちづくりホームページ」
<http://www.machidukuri.city.edogawa.tokyo.jp/index.html> 参照。

おわりに

本報告書では、京都市内の異なる三地域におけるマンション（定義はともあれ、当報告書で扱ったすべての集合住宅を便宜上このように呼ぶ）が与える地域社会へのインパクトをそれぞれ調査し、研究したものである。

ゼミの研究テーマを決定する際に、私たちが最初に注目したのはいわゆる「マンション問題」であった。

I章で見たように、大都市の都心部を中心に、マンションに対する需要は大変高く、高層マンションが次々と建設されていた。急速に増加するマンションは時に様々な議論を呼んでいた。京都の都心部でも街を歩けば、マンションの建築現場と周辺に立てられた「マンション建築反対」の幟が見られた。そして、御池通り沿いに高層マンションが建築されるという計画が新聞紙上でも大きく取り上げられ、世間を賑わしていた。マンション建築によって引き起こされる一連の反対運動。そして、この御池のマンションの件に関しては特に「京都の景観を守れ」という主張が各方面から叫ばれていた。

こうした事態を受け、私たちはマンションの建築によって引き起こされると考えられる「マンション問題」に注目したのであった。この段階で、私たちが注目したのは建築物としてのマンションとそれが引き起こす問題、いわばハードの問題であった。ハードの問題とは、たとえばマンションが建築された（または建築される）ために日当たりや眺望が悪くなったというものである。これはマンションと戸建住民の間、旧来からあるマンション住民と新しいマンションの間に起こるものである。建築紛争の原因となり、当該地域のみならず世間の注目を集めるものの大半はこれであろう。そして、御池通り沿いのマンションに関して見られたような、京都特有の「景観問題」もこのハードの問題に分類される。

上述したものに代表されるようなハードの問題を調査・研究するために、私たちは「問題」が顕在化している都心部のみならず京都市内の特徴のある他地域、すなわち左京区と山科・醍醐地区を調査対象にした。

左京地区は全国でも有数の大学集積地で「学生の街」の色彩が濃い。山科・醍醐地区は京都市都心部の外縁部分に位置し、ベッドタウンとしての性格が強い地域である。

調査開始時にはこの二地域には「マンション問題」は存在しないのではないか、との疑問がゼミのメンバーから聞かれることもあった。しかし、独自のアンケートやヒアリングの結果、都心部とは種類の異なる「問題」があることがわかった。それは「問題」と呼ぶのに相応しいものではなかった。一言では片付け切れない様々な要素を含んでいたのである。また、当初は単に「問題」を引き起こすものだと片付けていたマンションのプラスの効果にも注目すべきだということを強く認識した。

このような認識から、各章において述べられているように、私たちの調査は次第に「マンション問題」だけにターゲットを定めるのではなく、マンションが与えるインパクトに注目するようになっていったのである。

個々人の調査の対象やその対象への感じ方が異なるため、「問題」との距離のとり方には差があるが、トータルではマンションの与えるインパクトに注目し論旨を展開してきたつもりである。そして、その中でもソフトの面に関して多くの研究・調査を行った。

マンションの完成により新しい住民が地域に転入してくることによって引き起こされる、新規住民と旧来の住民との関係の上に起こるものをソフトの面の事象だと捉えた。前述したハードの面が建築物そのものに関するものであるのに対し、こちらは住民同士の主に心理的な面に関するものである。

ソフトの面で一般的に目立ち、問題視されるのは、騒音の問題やマナーの問題である。特に学生向けワンルームマンションの多い左京地区でこの問題が目立ったようだ。治安の問題に関してはマンションの建築によって改善されるという印象を持っている人とマンションが新たな犯罪を招きやすいと感じている人の両方がいたが、これもソフトの問題として分類されるだろ

う。そして、注目すべき内容は本報告書でも各章で大きく扱われたコミュニティに関することである。

コミュニティ (community) という語は馴染みのない語であるかもしれない。直訳すれば「地域社会」となるが、当該地域の人間が心理的、組織的に形成するひとつのグループと解釈していただきたい。それは時に「〇〇自治会」というような形をとることもあるが、本質的には具体的な団体の存在を必要としないものである。マンションとコミュニティの問題とは、歴史的に形成されてきた旧住民のコミュニティにマンション住民がどのようにかかわっていくのか、という問題、マンション内部でコミュニティが形成され得るのか、という問題、さらには同一地域のマンション同士ではどうか、といった類の問題である。

コミュニティが形成され、健全な機能を果たしている地域では、一般的に、地域の様々な活動は充実しており、住み心地が良く、犯罪も少ないとされる。「村社会的」と評されるようなわずらわしい部分も存在するが、古来より、様々な面で日本人の生活において非常に有意義な役割を果たしてきたことも事実である。さて、このコミュニティであるが、マンションのインパクトによって一部では危機的状況にあることが都心部と左京区で指摘されている。

マンションに入居を希望する人の中には元来、そういった「近所づきあい」的なことを敬遠する人が多いということを耳にする。しかし、一地域に多くの人間が生活しているにもかかわらず、コミュニティが形成されない状況では、住民同士がお互いに不信感や違和感を抱いてしまうのは止むを得ないことである。不信感や違和感を抱いた者同士は些細なことであっても互いに不満を感じてしまうもので、ここにソフトの「マンション問題」が発生する一因があるのではないだろうか。また、強固なコミュニティが形成されていれば犯罪に対する抑止力もある。そこで、IV章では犯罪がひとつの不安要素となっている山科・醍醐地区において、現在ではその概念すら希薄になっていると思われるコミュニティの形成が望まれることが記述されているのである。他の地域でも充実したコミュニティの形成は今後の課題となるであろう。

以上のように、ソフトとハードの両面、中でも私たちが関心を持って取り上げた題材を中心に報告書を作

成してきたが、マンションを考える際に行き着く先は、やはり「まちづくり」という概念である。その地域にどういった建築物を立て、どういった町並みにしていくのか、というハードの面と、その住人たちがどのような社会を作っていくのかというソフトの面を含んだ「まちづくり」の概念が、マンションを考える際に必要ではないだろうか。そして、この「まちづくり」の担い手は行政、住民、そして民間事業者の三者である。そのいずれかひとつをも欠くことはできない。三者が相互に協力し、理想的な「まち」にするためにはどうすれば良いのか、新住民をも巻き込んで検討されることが望まれる。

このような主張をしながら、どのような「まち」が理想的なのか、ということについての提言を行わないのは片手落ちかもしれない。しかし、その部分は敢えてこの報告書の読者に任せたいと思う。この報告書を読んで下さった読者のひとりひとりがマンションを通して「まち」を見つめなおし、住み良い社会の創造へと積極的に参画していかれることを願ってやまない。

参考文献一覧

- 岡田知弘ほか『国際化時代の地域経済学』有斐閣アルマ、1997年
- 宮本憲一ほか『地域経済学』有斐閣ブックス、1990年
- 野口和雄『解説と活用法 改正都市計画法』自治体研究社、1993年
- 本間義人『自治体住宅政策の検討』日本経済評論社、1992年
- 小林一輔ほか『マンションー安全と保全のためにー』岩波新書、2000年
- 木村万平「都心部崩壊 今その全容を報告する」『ねっとわーく京都』2001年2月号
- 青木仁『快適都市空間をつくる』中公新書、2000年
- 国土交通省編『土地白書 平成13年度版』2001年
- 建設省編『建築白書2000』2000年
- 総務庁編『規制緩和白書 2000年度版』2000年
- 『日本経済新聞』2001年2月1日付、同年8月6日付
- 『京都市の経済』2000年度
- 京都市都市住環境局『京都市公営住宅のあゆみ 平成7年度改訂版』1996年
- 『ねっとわーく京都』2001年2月号
- 林宜嗣『都市問題の経済学』日本経済新聞社、1993年、
- 京都市『職住共存地区・高度集積地区整備ガイドプラン』、1998年
- 京都市都市計画局都市企画部都市づくり推進課『職住共存地区整備ガイドプラン』（パンフレット）1998年
- 京都市都市計画局『京都市分譲マンション管理実態調査報告書』2001年
- 『週刊ダイヤモンド』株式会社ダイヤモンド社、2001年9月8日号
- （社）日本火災学会『兵庫県南部地震の火災調査整理報告書』1996年
- 京都市『木造住宅地震防災対策調査報告書』1996年
- 社団法人日本建築会協会編『新・マンション百科 建築家によるトータルメンテナンス』鹿島出版会 1999年
- 京都新聞社編『京の町屋考』京都新聞社 1995年
- 三村浩史『すまい学のすすめ』彰国社 1989年
- 京都市『京町屋再生プランー暮らし・空間・まちー』2000年
- http://www.st.sakura.ne.jp/?hm_kyoto/01_s_school/H13_school/h13-1/mai.htm
- 佐藤方彦・関邦博『住環境とヒト 生理人類学の視点』井上書院 1988年
- 鳴海邦碩『景観からの町づくり』学芸出版社 1988年
- 京都市『京をまもる 2001ー安全のまち京都をめざしてー』2001年
- 京都市『ラクト山科・21世紀への碑』1999年
- 京都市『山科・醍醐地区開発整備基本計画報告書』1968年
- 京都市『京都市公営住宅のあゆみ 平成7年度改訂版』1996年

京都府『京都府百年の年表』1970年

京都市情報館 <http://www.city.kyoto.jp/>

阪神高速京都建設部 <http://www.kyoto-hepc.net/side/side.html>

大阪市交通局 <http://www.kotsu.city.osaka.jp/>

京都市役所都市計画局住宅管理課井上さんのヒアリング

山科区フロンティア計画

江戸川区都市開発部都市計画課「まちづくりホームページ」

<http://www.machidukuri.city.edogawa.tokyo.jp/index.html> 参照

京都市『京都市統計情報』1999年1月

京都市『京都市住宅マスタープラン』1996年

京都市『山科区フロンティア計画』2001年

京都市都市計画局住宅部住宅管理課『市営住宅の募集案内』

京都大学経済学部岡田ゼミナール『地下鉄開業の夢と現実』1998年

京都市『京都市統計書』

京都市『住民基本台帳による町別人口』2000年版

タカハ都市科学研究所『月刊まちづくりの焦点 創刊第一号』

京都市都市計画局『京都市 都市計画制限のあらまし』

ゼンリン『ゼンリン住宅地図 京都市中京区 2000年9月発行』

京都市『職住共存地区整備ガイドプラン（概要版）』

京都市『歩いて暮らせるまちづくり構想～まちなかをモデルにして～策定に向けての考え方』

執筆分担&編集後記

古川 拓 (7回生) I-1 [1]、[2]、I-3

4年ぶりにゼミに復帰しました。大学の方もセメスター制になってたりして、浦島太郎の気分です。今年は卒論の年、充実した大学生活を送れたらと思っています。

竹上知秀 (3回生) I-2

去年の編集後に痛感した教養の無さは今年も相変わらずだった。でもまあ去年よりは熱意を持って取り組んでいたように思う。去年がひど過ぎたというのはなしが・・・、コラッ!!

私がかつて都心部担当の班だった甘酸っぱいあの頃、ヒアリングさせていただいた市役所のみなさま、困った時の駆け込み寺のような岡田先生とその下僕達に感謝の祈りを捧げます。どうもお世話になりました。

武田敏昌 (3回生) I-1 [3]、II-6

報告書を作成するに当たって、Field Work という聞き慣れない調査方法を初めて実践することになった。資料だけでは伝わってこない現地の雰囲気を経験できたことも新鮮だったが、皆、気軽に受け入れてくれたことが意外だった。中でも町家の主人の画家さんや、一緒に話を聞きに行った他大学の人は楽しい人だった。ただ、ボロボロの紙袋を提げて近所中のポストにアンケートを差し込んでいる怪しい姿を家庭教師の教え子に見られてしまうという困ったこともあった。まあ、外に出て何かをするのは楽しいことです。

真野慎一郎 (3回生) II-1

就職活動をしていると、いやがうえにも自分自身と向き合わなければならず、ガラにもなく妙に哲学的になってしまったりする。昔、世界史の先生が古代ローマ人のこんな言葉を紹介してくれた。「明日死ぬと思って生きよ。永遠に生きると思って学べ。」その当時は別に何とも思わなかったこの言葉を、なぜか最近意識してしまう。明日交通事故で死んでしまうかもしれないのだから好きなように遊んで暮らした方が得なような気もするけど、80歳くらいまで長生きするかもしれないからしっかりと勉強しなければならないような気もする。考えれば考えるほどわけがわからなくなって当然答えなんか見つからない。まあ結論なんか出なくてもそのことについて考えるという行為自体が大切なかもしれないが・・・気がついたらまた長くなってしまいました。去年と一緒にたぶんこんなにダラダラ書いてるの俺だけやろな。まあいいか。本文短い編集後記で字数補うということで(笑)最後にゼミの皆さんへ、提出遅くなってすいませんでした。

塩見正人 (3回生) II-2

住宅地図を分析することがこれほどまで大変な作業であるとは予想していなかった。一つ一つみていく作業のなかで、普段みているまちが地図にするとこのようになるのかと実感した。今後、

大阪など別の地域の地図をみることで、京都の特徴を感じられればと思う。

西村重行（3回生）Ⅱ-3、おわり

京都市の都心部に理想の住宅を提案しようとして、皆で話し合った。

話はまとまらない。堂々巡り。

「俺たちの頭で考え付くなら、誰かがやってるよなあ」と、誰かが言った。

そうかもしれない。

未だ「理想の住宅」は存在しない。それは「理想」のままなのかもしれない。

もし、「誰か」が成し得るとして、この報告者がその一助となれば幸いである。

それがこの報告書の作成者の一員だったとしたらなお良い。

最後に、今年も無事（？）報告書の作成にいたったことに対し、多くの方々に感謝したい。

金井康平（2回生）Ⅱ-4

まず、調査に当たってご協力を頂いた皆様方に、この場を借りましてお礼申し上げます。皆様方のおかげで、マンションが思っていたよりも多くの問題をはらんでいることがわかりました。どうやら一概には否定できない存在のようです。でも、やっぱり個人的にはマンション反対派です。協力していただいたマンション住民の皆さん、お許しを。

大栗真央（3回生）Ⅱ-5

報告書作成の過程を通して、一種の価値判断を得ました。これからもそれを軸に考えを発展させていくことと思います。私達の研究を支えてくださった岡田教授、一緒にやってきたみんな、そしてご協力頂いたたくさんの方々に深く感謝しています

孫 戈（3回生）Ⅱ-7

岡田先生とゼミの皆さんに、編集の作業遅くなってどうもすみませんでした。

山本智史（2回生）Ⅲ-1

何とか締め切りに間に合いました……一時はどうなることかと……「左京区にはマンション問題なんて無いんじゃないの？」と市役所の職員さんにまで突っ込まれながらも、万難を排して、何とか報告をまとめ上げることができました。これもひとえに私以外の優秀な左京区班員の方々の努力の賜物でございます。本当に皆様、お疲れ様でした。名古屋は暑うございました……名大に行かなくて良かった……

清水洋昭（2回生）Ⅲ-2

近年のIT革命を賛美する風潮に大きな疑問を抱いていたが、いざ自身でPCを利用するとなんとまた便利なものであろうか、と感じずにはいられなかった。

グループ分けで2回生だけになったときにはこの先いったいどうなるのだろうかと大きな不安を抱きつつ報告書作成に取りかかった。だが、執筆・編集に際しての多くの人の協力もあり、なかなかの仕上がりを見せたように思う。

ひたすら学術書を読み、すぐに忘れるような知識を身につけるだけのゼミは嫌だった。したがって現在のゼミに所属している。何もないところから何かを創り出すという作業は肉体的にも精神的にもタフさが要求されるが、完成時の充実感もまた格別である！

銭谷奈津子（2回生）Ⅲ-3 [1]、[4]

アンケート作り、配布、集計、どれも大変でしたがいい経験になりました。左京区班のみんなには本当にたくさん迷惑をかけてしまいました。ごめんなさい、実は、班長でした。でも一年間いろんな発見があっっておもしろかったです。指導してくださった岡田先生、お世話になった方々、アンケートに熱心に回答してくださった住民のみなさん、ありがとうございました！

中原慶子（2回生）Ⅲ-3 [2]、[3]

戸建住民から見たマンション問題を、京都で生まれ育ったわけではない私が調査するのは、ただの他人事で終わってしまう危険性がありました。しかし、アンケートに協力してくださった住民の皆さんの意見の記述を読んだり、お話を聞かせてくださった住民の皆さんのおかげで、左京区で生活するひとりとして、問題を考えることができるようになったと思います。住民の皆さんの協力に感謝したいと思います。

榊原令子（2回生）Ⅲ-4 [1]～[6]、[10]

「けっして誤ることのないのは何事もなさない者ばかりである。生きたる真理のほうへ邁進する誤謬は、死んだ真理よりもいっそう豊饒である。」（ロマン・ロラン 『ジャン・クリストフ』）

何もかも初めての作業ばかりで、こんなにやみくもに突き進んでいるだけで大丈夫なのだろうかと不安になることもありましたが、何とか一冊の報告書に仕上がりました。今回の報告書作成を通じて、マンション問題は勿論のこと、自分の生き方や学問に対するスタンスなど色々と考えさせられることがありました。この一年間、充実していて楽しかったです。

最後になりましたが、アンケート等にご協力いただいた皆様、パソコン関係の技術面でお世話になりっぱなしだった居さんや先輩方・・・そして岡田先生！・・・本当にどうもありがとうございました。

居旻豪（2回生）Ⅲ-4 [7]～[9]

今回の調査報告書は、正直に言えば、ほとんど同じ部分を担当している榊原さんに任せていましたし、自分の書いた極めて少ない部分も直していただきました。「留学生が真面目だ」というイメージを壊していまい、何だか皆さんに「ごめんなさい」と言いたいぐらい怠けていました。

しかし、アンケートの作成、配布、分析などを通じて、本当に皆さんと一緒に良い経験をさせ

ていただきました。凄く嬉しく思っています。これらを励みとして、また頑張ろうと思います。

藤田章馬（2回生）Ⅲ－5

今回の報告書をつくるにあたって、まず一番感じたことは自分の力不足だった。自分が受け取った情報や感じたことをそのまま文字にすることの難しさをしみじみ感じた。そしてまた、社会人と学生の差というものを非常に感じた。

職業に関係なく社会人というものは、なにかしらの物事について深く考え、そして自分なりの考えを持っているんだなあと感心させられっぱなしだった気がする。僕もがんばらねば！！

荒井 誠（2回生）Ⅳ－1、3

今回が初めての報告書作成で、すべてのヒアリング・調査をアポなしで行ったが、それにもかかわらず、行った先々では皆さん快く受け答えしてくださり、本当に感謝している。そんな中、私は、まだ免許も前科も持っていないので、今回の調査で初めて警察署を訪れた。しかし、その雰囲気は性に合わず、重苦しい空気の中の30分程度の訪問だったが、とても長い時間のように感じた。この時、やはり私には警察にお世話になるようなことはできないだろうと思った。

甲斐友博（2回生）Ⅳ－2

この間人生で初めて東京に行った。生まれも育ちも関西の私にとって東京と巨人は憎むべき対象であるのだが、渋谷や新宿を目の当たりにしてそのとてつもないスケールに脱帽。片や関西は全国的に見ても特に不況が深刻な地域とされている。これでいいのか、「がんばろう関西」という壮大なキャッチフレーズを胸に京都へと帰ってきた私であったが、報告書作りでエクセルの初歩に悪戦苦闘、東京という巨大な「壁」の前に己の小ささを痛感しながら私の十代は終わりを告げた。

岡田ゼミナール既刊報告書一覧

- 1991 年『リゾート開発と住民—丹後リゾート開発実態調査報告書—』
1992 年『転換期の京都—産業・景観・まちづくり—』
1993 年『京都市製造業のゆくえ—遷都 1200 年のモノづくり—』
1994 年『変わりゆく産業空間と京都の選択—未来を模索する小売業・製造業—』
1995 年『変わりたい街、もどりたい人—阪神大震災の被害と復興への課題—』
1996 年『生活空間としての観光都市をめざして—京都市観光実態調査報告書—』
1997 年『地下鉄開業の夢と現実—京都市地下鉄東西線事業とまちづくり—』
1998 年『21 世紀に翔けるか京都駅ビル—民営化と公共性のはざままで—』
1999 年『京都 2000—多機能都市京都の分析—』
2000 年『変わりゆく京都—ポスト大店法時代の商業・交通・暮らし・まちづくり—』

岡田ゼミナールの情報は下記ホームページでも提供しています。

<http://www.econ.kyoto-u.ac.jp/~okada/>

京都マンション白書 —マンションと地域社会—

2002 年 7 月発行

編集・発行

京都大学経済学部 岡田ゼミナール

〒606-8501 京都市左京区吉田本町

T E L & F A X 075-753-3462 (岡田研究室直通)

印刷

(株) 田中プリント

〒600-8047 京都市下京区松原通麩屋町東入

T E L 075-343-0006

